

**USTAWA**  
**z dnia 6 lipca 1982 roku**  
**o księgach wieczystych i hipotece**

(t.j.: Dz.U. 2001, Nr 124, poz. 1361, ze zm.: Dz.U. 2001, poz. 125, Nr 1368; Dz.U. 2001, Nr 110, poz. 1189; Dz.U. 2002, Nr 169, poz. 1387; Dz.U. 2003, Nr 42, poz. 363; Dz.U. 2004, Nr 172, poz. 1804; Dz.U. 2008, Nr 116, poz. 731; Dz.U. 2009, Nr 131, poz. 1075; Dz.U. 2011, Nr 230, poz. 1370)

Dział I

**Księgi wieczyste**

Rozdział 1

**Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej**

**Art. 1** 1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spis treści

1. Cele norm	98	a) Uwagi ogólne	114
A. Ust. 1	98	b) Zasada jednopodmiotowości	115
B. Ust. 2	98	c) Zasada związania prawa spółdzielczego z członkostwem	116
C. Ust. 3	98	d) Kontrola rozporządzeń	117
2. Historia powstania przepisów	99	e) Ograniczenia w zakresie dziedziczenia	117
A. Ust. 1	99	f) Ograniczenia w zakresie najmu	118
B. Ust. 2	100	g) Zakaz zbycia prawa do części lokalu	119
C. Ust. 3	101	E. Terminologia	119
3. Koncepcja powszechności ksiąg wieczystych	101	F. Prawo do miejsca postojowego	119
4. Instrumenty służące urzeczywistnieniu powszechności ksiąg wieczystych	102	G. Przekształcenie	122
5. Przedmiot księgi wieczystej	103	H. Zbycie	125
6. Stan prawny	105	I. Zamieszkanie jako przesłanka zbycia	127
7. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej	106	J. Zbycie ekspektyw	128
8. Nieruchomości	109	K. Inne rozporządzenia	128
9. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej	109	L. Regulacja wieczystoksięgowa	132
A. Geneza i ewolucja	109	M. Zasada fakultatywności	133
B. Aktualna regulacja	113	N. Odnutowywanie zakładanych ksiąg wieczystych	133
C. Konstrukcja prawna	113	O. Problem tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości	134
D. Ewolucja konstrukcji jurydycznej	114		

P. Księgi wieczyste dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	137	J. Zakaz zakładania ksiąg papierowych ...	146
10. Zakładanie ksiąg wieczystych .....	137	K. Zakładanie ksiąg wieczystych z urzędu ..	147
A. Uwagi ogólne .....	137	L. Regulacje szczególne .....	147
B. Kognicja .....	138	11. Zaginięcie i zniszczenie ksiąg wieczystych ..	148
C. Spór o prawo własności .....	140	A. Uwagi ogólne .....	148
D. Dowody własności .....	142	B. Przedmiot zaginięcia i zniszczenia .....	148
E. Hierarchizacja dowodów własności .....	144	C. Kryteria zaginięcia i zniszczenia .....	148
F. Zbiór dokumentów jako dowód własności .....	144	D. Zakaz odtwarzania .....	149
G. Oddalenie wniosku .....	145	E. Zakładanie nowej księgi w miejsce zaginionej (zniszczonej) .....	149
H. Decyzja scalenkowa jako dowód własności .....	146	F. Byt prawny księgi zaginionej lub zniszczonej .....	149
I. Przesłanki założenia księgi wieczystej ..	146	G. Nowa księga wieczysta .....	150
		H. Odnalezienie księgi zaginionej lub zniszczonej .....	150

## 1. Cele norm

**A. Ust. 1.** Celem normy zamieszczonej w ust. 1 jest wskazanie funkcji i przedmiotu ksiąg wieczystych. Jest natomiast kwestią dyskusyjną, czy przepis ten proklamuje zasadę powszechności ksiąg wieczystych (zob. dalej pkt 3).

**B. Ust. 2.** W uzasadnieniu projektu noweli z 11.5.2001<sup>1</sup> przeniesienie dotychczasowej treści przepisu art. 59 do art. 1 ust. 2 oraz dodanie do tego przepisu słów „i prowadzi się” nie zostało wyjaśnione, ani nawet wspomniane. Uchylenie całego Rozdziału 3 w Dziale I u.k.w.h. (art. 59-64) uzasadnione zostało stwierdzeniem, iż „projekt zakłada ujednoczenie postępowania o założenie księgi wieczystej z pozostałymi postępowaniami o wpis, co w sposób znaczny uprości procedurę”<sup>2</sup>.

**C. Ust. 3.** Celem tego przepisu jest umożliwienie obciążania hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>3</sup>. Praktycznym mankamentem tego prawa (i praw będących jego poprzednikami) była wcześniejsza niedopuszczalność obciążenia ich hipoteką, co hamowało rozwój kredytów mieszkaniowych, a przez to i budownictwa mieszkaniowego. Hipoteka powstaje bowiem dopiero przez wpis do księgi wieczystej (art. 67 ust. 1). Te zaś urządzone były dotąd tylko dla rejestracji prawa własności nieruchomości, nie zaś dla innych praw rzeczowych. Wobec tego pożądana stała się nowelizacja u.k.w.h., polegająca na wprowadzeniu możliwości zakładania ksiąg wieczystych dla własnościowych spółdzielczych praw do lokalu na wzór ksiąg lokalowych. Zmian tych dokonała ustawa z 25.10.1991<sup>4</sup>, wprowadzając m.in. przepis art. 24<sup>1</sup>, w którego ust. 1 wyrażono normę odpowiadającą dzisiejszej treści przepisu art. 1 ust. 3. Równocześnie w przepisie art. 65

<sup>1</sup> Zob. uzasadnienie projektu ustawy z 11.5.2001, nr druku: 1680 pod adresem <http://www.sejm.gov.pl>.

<sup>2</sup> Zob. przyp. 1.

<sup>3</sup> Tak SN w wyroku z 7.1.1998, III CKU 97/97 oraz J. Kaspryszyn, Przedmiot ksiąg wieczystych, Rejent 1999, nr 1, s. 90.

<sup>4</sup> Dz.U. 1991, Nr 115, poz. 496, z mocą obowiązującą od 15.3.1992 roku.

wnioskodawcy, które powstały w następstwie tego, że spółdzielnia nie była ujawniona jako właściciel w księdze wieczystej.

**P. Księgi wieczyste dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.** W doktrynie wyrażany jest pogląd negujący dopuszczalność zakładania ksiąg wieczystych dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>161</sup>. Uzasadniany jest on jednak nieprzekonywającym założeniem, według którego wniosek taki wynikać miałby z tego, że ekspektatywa tego prawa nie jest ograniczonym prawem rzeczowym i nie jest zbywalna.

Kwestią wysoce kontrowersyjną jest to, czy ekspektatywy ograniczonych praw rzeczowych nie są ograniczonymi prawami rzeczowymi<sup>162</sup>. Nie można więc opierać uzasadnienia określonego twierdzenia na założeniu, które jest niepewne. Z kolei zbywalność tej ekspektatywy przesądzona została wyraźnie w przepisie art. 17<sup>4</sup> ust. 1 u.s.m.<sup>163</sup> Wydaje się wszakże, że przeciwko dopuszczalności urządzania ksiąg wieczystych dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przemawia zasada *numerus clausus* praw, które mogą być przedmiotem księgi wieczystej<sup>164</sup> (zob. wcześniej pkt 5).

## 10. Zakładanie ksiąg wieczystych

**A. Uwagi ogólne.** *De lege lata* obowiązują dwa tryby zakładania ksiąg wieczystych. Podstawowe znaczenie mają przepisy ogólne dotyczące zakładania ksiąg wieczystych (art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c. oraz przepisy § 10 ust. 2, § 19-25 rozp.k.w.2001 oraz § 85-86 rozp.inf.k.w.). Ta ogólna regulacja w niektórych aspektach modyfikowana jest przez rozproszone przepisy szczególne (zob. dalej pkt K i L). W dalszej części uwaga poświęcona zostanie głównie przepisom ogólnym regulującym materię zakładania ksiąg wieczystych.

Założenie księgi wieczystej następuje obecnie z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.). Sąd nie wydaje więc odrębnego postanowienia o założeniu księgi wieczystej. Postępowanie o założenie księgi wieczystej stało się *de lege lata* częścią postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c.). Założenie księgi wieczystej odbywa się co do zasady na wniosek (art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c.). Legitymację do złożenia wniosku wieczystoksięgowego, a więc także wniosku o założenie księgi wieczystej, określa przepis art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Uczestnikami tego postępowania mogą być oprócz wnioskodawcy tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić (art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.<sup>165</sup>).

<sup>161</sup> Zob. S. Rudnicki, Komentarz-1996, s. 75.

<sup>162</sup> Zob. J. Kuropatwiński, Ekspektatywa..., s. 93-94.

<sup>163</sup> Przepis ten obowiązywał w okresie od 15.1.2003 do 30.7.2007 roku. Jego uchylenie nie niweczy zbywalności ekspektatyw powstałych pod jego rządem.

<sup>164</sup> Por. uchwałę siedmiu sędziów SN z 24.5.2013, III CZP 104/12

<sup>165</sup> Przepis ten jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 k.p.c. Zob. postanowienie SN z 16.6.2004, I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108, a także m.in. G. Bieniek, Podstawy wpisu

Postępowanie o założenie księgi wieczystej w przedstawionym ujęciu wprowadzone zostało w ustawie nowelizującej u.k.w.h. z 11.5.2001<sup>166</sup> i stanowiło wówczas istotną nowość w polskim systemie prawnym. Zaletą tego rozwiązania jest zmniejszenie czynności biurowych sądu (brak osobnego postanowienia o założeniu księgi wieczystej) i usunięcie wątpliwości co do momentu założenia księgi (moment pierwszego wpisu czy prawomocności postanowienia).

Zarazem odnotować należy zmiany, których nie można ocenić jednoznacznie pozytywnie. Wątpliwości budzić może obecnie kognicja sądu rozpoznającego wnioski o założenie księgi wieczystej i dopuszczalność oddalenia takiego wniosku. Wprowadzone rozwiązania legislacyjne stwarzają ponadto zagrożenie uszczerbienia ochrony prawa własności.

**B. Kognicja.** W poprzednio obowiązującym stanie prawnym utrwalony był pogląd, zgodnie z którym ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikające z przepisu art. 46 ust. 1 (obecnie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) nie obowiązywały w postępowaniu o założenie księgi wieczystej<sup>167</sup>. W oparciu o przepis § 51 ust. 1 nieobowiązującego już rozp.k.w.1992, sąd w postępowaniu o założenie księgi wieczystej mógł przeprowadzać dowody, jakie stosownie do okoliczności uznał za potrzebne. Przyjęta wówczas konstrukcja oddzielnego postępowania o założenie księgi wieczystej (art. 60 ust. 2) nie nasuwała wątpliwości co do dopuszczalności zamieszczenia w przepisie art. 64 upoważnienia dla Ministra Sprawiedliwości do określenia m.in. reguł postępowania dowodowego w tym postępowaniu. Przez zastosowanie oddzielnego postępowania o założenie księgi wieczystej odmienne reguły dowodowe w tym postępowaniu nie mogły być postrzegane jako wyjątek w stosunku do regulacji zawartej w przepisie art. 46 ust. 1.

Ujednolicenie postępowania o założenie księgi wieczystej z postępowaniem o wpis stworzyło sytuację, w której przepis szczególny w stosunku do przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., określającego obecnie kognicję sądu wieczystoksięgowego, nie mógłby zostać zamieszczony w rozporządzeniu<sup>168</sup>. W rozp.k.w.2001 brak odpowiednika przywołanego przepisu § 51 ust. 1 rozp.k.w.1992. Norma taka nie została zamieszczona także w ustawie.

---

do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego, NPN 2007, nr 2, s. 28 oraz S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 386. Odmienne natomiast E. Jefimko, Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego (zagadnienia wybrane), PS 2000, nr 10, s. 63.

<sup>166</sup> Ustawa z 11.5.2001 o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), obowiązująca od 23.9.2001 roku.

<sup>167</sup> Zob. S. Rudnicki, Komentarz-1996, s. 158.

<sup>168</sup> SN w uchwale z 25.6.1991, III CZP 55/91, OSNC 1992, nr 3, poz. 40, stwierdził: „Przepisy podstawowe nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustawą, nawet jeżeli wydane zostały jako przepisy wykonawcze do innej, nadal obowiązującej ustawy, na podstawie upoważnienia zawartego w tej ustawie”. Zob. ponadto wyrok TK z 4.11.97, U 3/97, OTK 1997, nr 3-4, poz. 40 oraz M. Safjan (w:) M. Safjan, System prawa prywatnego, t. I, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2007, s. 174, przyp. 120.

W rozp.k.w.2001 znalazł się natomiast przepis nakazujący wnioskodawcy powołanie innych dowodów wykazujących nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku, jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie dysponuje urzędowo poświadczonym odpisu tego dokumentu (§ 20 ust. 2 rozp.k.w.2001)<sup>169</sup>. Pod pojęciem „innych dowodów” rozumieć należy dowody inne niż dokument stwierdzający nabycie własności. *Lege non distinguente* chodzić tu może zarówno o dowody z dokumentów, jak i inne środki dowodowe (np. zeznania świadków)<sup>170</sup>.

Przepis ten pośrednio rozszerza kognicję sądu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej<sup>171</sup>. Trudno bowiem przyjąć, by obowiązkowi przedstawienia wniosku o przeprowadzenie „innych dowodów” nie towarzyszył nałożony na sąd obowiązek rozpoznania tego wniosku i przeprowadzenia postępowania dowodowego. Zmiana polegająca na tym, że w obecnym stanie prawnym brak normy odpowiadającej dawnemu § 51 ust. 1 rozp.k.w.1992, nie oznacza więc w stosunku do poprzedniego stanu prawnego modyfikacji w zakresie kognicji sądu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej, lecz sprowadza się do ograniczenia obowiązku działania przez sąd z urzędu celem ustalenia prawa własności<sup>172</sup>.

Przedstawiony sposób rozumienia zmian odnoszących się do zakładania ksiąg wieczystych w konsekwencji oznacza sprzeczność § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.<sup>173</sup> Wydaje się, że zaistniała sytuacja wymaga pilnej interwencji ustawodawcy. Gdyby bowiem przyjąć, że przepis § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 nie może być stosowany w postępowaniu wieczystoksięgowym<sup>174</sup>, wówczas w sytuacji, w której wnioskodawca nie może wykazać własności nieruchomości dowodem pisemnym, okazałoby się, że założenie księgi wieczystej będzie

<sup>169</sup> Identyczną normę wyrażał wcześniej § 49 ust. 1 zd. 2 rozp.k.w.1992.

<sup>170</sup> Tak również E. Jefimko, Środki dowodowe w postępowaniu wieczystoksięgowym w razie zaginięcia lub zniszczenia dokumentów stwierdzających nabycie prawa własności nieruchomości, PS 2004, nr 5, s. 117-118. Odmiennie P. Mysiak, Podstawy wpisu do księgi wieczystej, Rejent 2006, nr 7-8, s. 169.

<sup>171</sup> Zob. postanowienie SN z 28.1.2010, I CSK 222/09, OSP 2011, nr 6, poz. 62, w którym Sąd Najwyższy przyjmuje szerszą kognicję sądu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej. Interpretację tę zwalcza P. Mysiak w głosie tego postanowienia (OSP 2011, nr 6, poz. 62).

<sup>172</sup> Zgodnie z § 23 ust. 1 rozp.k.w.2001, „przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie miała księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, bierze się z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków”. Przepis ten stanowi powtórzenie części przepisu § 51 rozp.k.w.1992. Niespójne z wprowadzonym systemem zakładania ksiąg wieczystych są użyte w tym przepisie słowa „w szczególności”, które sugerują, że sąd może wziąć pod uwagę z urzędu także inne dowody.

<sup>173</sup> P. Mysiak (op. cit., s. 168) kwestionuje natomiast a *limine* konstytucyjność całego rozp.k.w.2001 w zakresie zakładania ksiąg wieczystych.

<sup>174</sup> SN w wyroku z 26.11.2008, III KK 308/08, Lex nr 477686, wyraził pogląd, zgodnie z którym sąd ma uprawnienie „do samodzielnej oceny i ustalenia zgodności podstawowych aktów normatywnych z ustawami przy okazji rozpatrywania spraw cywilnych, karnych i innych, a w razie stwierdzenia ich niezgodności z ustawami odmowy ich zastosowania w konkretnej sprawie”.

niemożliwe<sup>175</sup>. Do czasu nowelizacji rozp.k.w.2001 wskazane jest poszukiwanie w drodze wykładni sposobów rozstrzygnięcia relacji przepisów § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W doktrynie sformułowany został, jak się wydaje, odmienny od przedstawionego pogląd na relację przepisów § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 i art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Wyrażono mianowicie zapatrywanie, stosownie do którego postępowanie dowodowe prowadzone przy zakładaniu księgi wieczystej nie zawiera ograniczeń w zakresie środków dowodowych, lecz zmierzać może ono wyłącznie do ustalenia treści dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu<sup>176</sup>. Nie wydaje się jednak, by ujęcie takie było w stanie usunąć sprzeczność przepisu § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a umożliwiałoby ono zarazem rozszerzającą wykładnię przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w postępowaniu o wpis do urządzonej księgi wieczystej, co także nie wydaje się pożądane. Pogląd ten nie zasługuje na poparcie także z tego względu, że rozwiązanie oparte na rozszerzonej kognicji w postępowaniu o założenie księgi wieczystej wydaje się niezbędne dla umożliwienia założenia księgi wieczystej w sytuacji, gdy prawo własności nie może być wykazane za pomocą dokumentów<sup>177</sup>.

Wzajemną sprzeczność przepisów § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyeliminować można jednak przez odwołanie się do funkcjonalnej wykładni tego ostatniego przepisu. Księgi wieczyste ze względu na domniemanie prawdziwości wpisów i przede wszystkim rękojmię wiary publicznej pełnią istotną funkcję dowodową i ochronną w obrocie nieruchomościami. Zarazem przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Gdy więc istnieje księga wieczysta, postępowanie dowodowe może być ograniczone do badania dokumentów i treści księgi wieczystej. Stan wpisów w księdze wieczystej jest bowiem punktem wyjścia dla następnie dokonywanych zmian. Badanie dokumentów możliwe jest tylko w powiązaniu z badaniem księgi wieczystej. Jedynie w takiej sytuacji uzasadnienie może mieć ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Jeśli natomiast księga wieczysta ma być dopiero założona, przepis ten nie może mieć zastosowania i wówczas poprzez przepis art. 13 § 2 k.p.c. odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 227 i n. k.p.c. oraz przepis art. 515 k.p.c.

**C. Spór o prawo własności.** Zastrzeżenia budzić może także to, że rozp.k.w.2001 nie przejęło znanych wcześniej naszemu ustawodawstwu rozwiązań służących z jednej strony zapewnieniu prawdziwości ksiąg wieczystych przy jednoczesnym zapobieżeniu temu, aby postępowanie o założenie księgi wieczystej nie przerozdziło się w postępowanie sporne. Utrzymany został co prawda obowiązek zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego w przypadku, gdy zakładana jest

<sup>175</sup> Por. np. stan faktyczny postanowienia SN z 28.1.2010, I CSK 222/09 niepubl.

<sup>176</sup> Tak E. Jefimko, op. cit., s. 118-119.

<sup>177</sup> Rozważenia wymagałoby, czy *de lege ferenda* nie powinna wrócić norma wyrażona w § 51 dawnego rozp.k.w.1992. Ze względu na jej wyjątkowy charakter w stosunku do przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., wyrażona powinna ona zostać w przepisie o randze ustawowej.

księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane (§ 24 rozp.k.w.2001)<sup>178</sup>. Nie została natomiast przejęta konstrukcja wpisu z ostrzeżeniem dokonywanego przy założeniu księgi wieczystej (§ 58 rozp.k.w.1992).

Nie jest jednak jasne, w jakim celu sąd zarządzać ma obwieszczenie publiczne w przypadku, gdy prawo własności tego, kto ma być wpisany do zakładanej księgi wieczystej, nie zostało dostatecznie wykazane, skoro ograniczony został zarazem krąg uczestników postępowania (art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.)<sup>179</sup>. Pomimo treści obligatoryjnie zamieszczanego w tym obwieszczeniu wezwania wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością (§ 24 ust. 1 pkt 3 rozp.k.w.2001), osoba, która jest właścicielem, lecz nie złożyła wniosku o wpis, nie może na podstawie tego obwieszczenia zgłosić się do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Wydaje się, że jedynym środkiem służącym ochronie jej praw na tym etapie jest złożenie własnego wniosku o założenie księgi wieczystej i domaganie się połączenia obu spraw do wspólnego rozpoznania (art. 219 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)<sup>180</sup>.

Gdyby taka sytuacja zaistniała, sąd wieczystoksięgowy musiałby rozstrzygnąć spór o prawo własności już na etapie postępowania wieczystoksięgowego, co ze względu na cel tego postępowania nie jest rozwiązaniem pożądanym. W poprzednim stanie prawnym istniała możliwość szybkiego zakończenia postępowania o założenie księgi wieczystej przez wpis z ostrzeżeniem. Zgodnie z poprzednio obowiązującym przepisem § 58 rozp.k.w.1992, jeżeli w toku postępowania o założenie księgi wieczystej wyniknął spór o prawo własności, sąd zakładał księgę wieczystą i dokonywał w niej wpisów na rzecz tego, czyje prawo własności uznał za dostatecznie wykazane, wpisując równocześnie ostrzeżenie na rzecz tego, kto rości sobie prawo własności. Ostrzeżenie to ulegało wykreśleniu z urzędu, jeżeli ten, na czyją rzecz je wpisano, nie wykazał przed upływem sześciu miesięcy od dnia zawiadomienia o wpisie, że wystąpił o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Problemu tego nie rozwiązuje w sposób prawidłowy przepis art. 626<sup>13</sup> k.p.c. umożliwiający wpis ostrzeżenia w razie następczego dostrzeżenia przez sąd niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten nie zezwala natomiast na wpis prawa pomimo jego niezgodności

<sup>178</sup> Z wyjątkiem jednak nieruchomości, dla których urządzony został zbiór dokumentów określony przepisami art. 2 i 4 dekretu z 28.10.1947 o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska.

<sup>179</sup> Tak SN w postanowieniu z 16.6.2004, I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108 oraz S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 386. Odmienne E. Jefimko, Postępowanie wieczystoksięgowe..., s. 63.

<sup>180</sup> Sytuacja ta przemawiać może jednak za trafnością poglądu E. Jefimko, op. et loc. cit., Autorka ta twierdzi, że przepis art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. nie wyłącza zastosowania przepisu art. 510 k.p.c. Pewną alternatywę stanowi też rozszerzająca wykładnia przepisu art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Przy pierwszym wpisie do księgi wieczystej pojęcie „osoby, na rzecz której wpis ma nastąpić” mogłoby obejmować nie tylko osoby wskazane we wniosku, lecz każdego, kto zgłosiłby się do takiego postępowania z twierdzeniem, że jego prawo powinno zostać w księdze ujawnione.

z rzeczywisłym stanem prawnym. Zaletą regulacji wyrażonej w przepisie § 58 rozp.k.w.1992 było także wykreślenie z urzędu ostrzeżenia, w razie braku aktywności podmiotu uprawnionego do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywisłym stanem prawnym.

W porównaniu z poprzednią regulacją obecne rozwiązania nasuwają poważne zastrzeżenia zarówno co do spójności systemowej, jak i stopnia ochrony prawa własności. Trudno oprzeć się wrażeniu, że rozp.k.w.2001, zmieniając system zakładania ksiąg wieczystych, nie wypracowało nowego spójnego modelu.

Z tego względu przyjąć należy, że – odmiennie niż w poprzednim stanie prawnym – rozstrzygnięcie co do prawa własności dokonywane w postępowaniu wieczystoksięgowym nie powinno być traktowane jako rozstrzygnięcie tymczasowe. Sąd powinien dążyć do wnikliwego i definitywnego ustalenia praw własności przez przeprowadzenie wszystkich możliwych dowodów. Rzecz jasna taki wniosek pozostaje w sprzeczności z intencją ustawodawcy, którego celem było usprawnienie i uproszczenia postępowania rejestracyjnego. Cel ustawodawcy, jakim jest usprawnienie postępowania, nie może być jednak osiągnięty kosztem odstąpienia od konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP).

Z tego względu *de lege ferenda* wskazane wydaje się rozważenie powrotu do postępowania tymczasowo rozstrzygającego spór o prawa podlegające ujawnieniu w zakładanej księdze wieczystej (§§ 58-59 nieobowiązującego rozp.k.w.1992)<sup>181</sup>, zaś uczestnikiem tego postępowania powinien być każdy, kogo praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 k.p.c.).

**D. Dowody własności.** W obrocie nieruchomościami podstawową funkcję dowodową przypisać należy księdze wieczystej. Gdy jej brak, jak to ma miejsce w przy zakładaniu księgi wieczystej, kwestie dowodowe istotnie się komplikują.

Przy przyjęciu ścisłych wymagań dowodowych należałoby oczekiwać, aby wnioskodawca wykazał nieprzerwany łańcuch transakcji nabycia pochodnego, na którego początku stać będzie jego poprzednik prawny, który uzyskał pierwotnie prawo własności nieruchomości. Takie przeprowadzenie dowodu własności jest często niemożliwe i z tego względu bywa określane mianem *probatio diabolica*<sup>182</sup>.

Współczesne reguły dowodowe umożliwiają jednak odstąpienie od tak ściśle pojmowanego dowodu własności poprzez odwołanie się do domniemań prawnych i faktycznych (art. 231 k.p.c.)<sup>183</sup>. Wnioskodawca wywodzić może prawo własności z domniemań związanych z posiadaniem. Domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.) powiązane z domniemaniem jego zgodności z prawem (art. 341 k.c.) prowadzi do domniemania, zgodnie z którym posiadacz jest właścicielem rzeczy<sup>184</sup>.

<sup>181</sup> Por. także M. Kaliński, O usprawnienia w księgach wieczystych, Przegląd Legislacyjny 2005, nr 5-6, s. 10-11.

<sup>182</sup> Zob. T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969, s. 129.

<sup>183</sup> Por. orzeczenie SN z 15.12.1961, I CR 60/61, OSPiKA 1962, nr 9, poz. 257.

<sup>184</sup> Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 127 oraz W. Chojnowski, Zakładanie ksiąg wieczystych na podstawie długoletniego posiadania, NP 1980, nr 6, s. 82.



Domniemania faktyczne oparte mogą być na dokumentach świadczących o nabyciu własności w przeszłości. Chodzić tu może zarówno o dokumenty służące do wykazania nabycia własności, jak i dokumenty sporządzone w następstwie nabycia własności (np. ujawnienie właściciela w katastrze). Zauważyć przy tym należy, że nawet dokument nabycia prawa własności stanowi dowód najwyżej tego, że nabywca był właścicielem w chwili sporządzania tego dokumentu. Wykazanie prawa własności według stanu na dzień złożenia wniosku nie jest możliwe bez posłużenia się domniemaniem faktycznym wynikającym z uprzedniego nabycia własności, a domniemanie to będzie miało swój walor jedynie w braku przeciwdowodu.

Odwołanie się do domniemań wymaga wykazania faktów, na których są one zbudowane. Wobec tego, że są to domniemania wzruszalne, ich pełen walor dowodowy objawi się dopiero w razie braku przeciwdowodu. To zaś wskazywałoby na to, że dowód własności najpełniej przeprowadzony mógłby być w postępowaniu procesowym zapewniającym pełną kontradyktoryjność. W orzecznictwie przyjmuje się jednak trafnie, że podstawą ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności nie może być wyrok ustalający prawo własności<sup>185</sup>. Wynika to z tego, że wyrok ustalający jest skuteczny tylko między stronami (art. 365 § 1 k.p.c.)<sup>186</sup>, nie przesądza więc prawa własności ze skutecznością *erga omnes*. Przed założeniem księgi wieczystej nie jest też możliwe powództwo z art. 10. Droga procesowa jest więc zamknięta i ustalenie prawa własności nastąpić musi w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej, chyba że wnioskodawca uzyskał uprzednio prawomocne postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia. Z tych względów zasadny jest przedstawiony pogląd, zgodnie z którym w postępowaniu dotyczącym pierwszego wpisu do księgi wieczystej nie obowiązują ograniczenia dowodowe wynikające z przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (zob. pkt B), co stało się jeszcze bardziej istotne wobec zniesienia możliwości dokonania przez sąd wieczystoksięgowy wpisu z jednoczesnym ostrzeżeniem (zob. pkt C).

W postępowaniu wieczystoksięgowym w przedmiocie pierwszego wpisu do księgi wieczystej nie może natomiast nastąpić stwierdzenie zasiedzenia, dla którego przewidziane jest odrębne postępowanie w trybie nieprocesowym (art. 609-610 k.p.c.). Jeśli więc wnioskodawca wywodzi prawo własności z faktu zasiedzenia, okoliczność tę wykazać może wyłącznie prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu zasiedzenia<sup>187</sup>.

Zgodnie z § 23 rozp.k.w.2001, przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie miała księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła

<sup>185</sup> Tradycyjny pogląd orzecznictwa i doktryny, zgodnie z którym prawomocny wyrok wydany w sprawie o ustalenie nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej, został jednak zakwestionowany w niedawnych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Zob. na ten temat Komentarz do art. 10 pkt 10.B.

<sup>186</sup> Zasadą jest skuteczność prawomocnego wyroku sądu cywilnego tylko pomiędzy stronami, a wyjątki od tej zasady wynikać mogą jedynie z przepisu prawa. Zob. W. Siedlecki, Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 1972, s. 402-404.

<sup>187</sup> Tak m.in. również S. Rudnicki, Komentarz-1996, s. 214.

lub uległa zniszczeniu, bierze się z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków.

**E. Hierarchizacja dowodów własności.** Usunięcie sprzeczności § 20 ust. 2 rozp.k.w.2001 z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (zob. pkt B) nie likwiduje jeszcze wszystkich wątpliwości związanych z postępowaniem dowodowym w postępowaniu o dokonanie pierwszego wpisu do księgi wieczystej. Przepisy § 20 ust. 1 i 2 rozp.k.w.2001 narzucają wyraźną hierarchię dowodów. W pierwszej kolejności powinny być badane dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. Dopiero jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości określonej we wniosku. Takie ujęcie budzić może pewne zastrzeżenie co do tego, że przepisy rozporządzenia modyfikują przepis ustawy (art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 1 k.p.c.). W istocie jednak norma ta odpowiada racjonalnej praktyce dowodzenia opartej na wykładni przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Biorąc pod uwagę specyfikę dowodu własności (zob. pkt D), przyjąć należy, że niewystarczającym dowodem w tym postępowaniu byłby sam dokument stwierdzający nabycie własności nieruchomości przez wnioskodawcę. W przeciwnym wypadku postępowanie to nie różniłoby się od dawnej regulacji zakładania zbiorów dokumentów. Wnioskodawca przedstawić powinien zatem wszystkie dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku (dowodząc nieprzerwanego łańcucha transakcji). Jeśli choć jeden z tych dokumentów zaginął lub uległ zniszczeniu, wówczas konieczne jest przedstawienie innych dowodów. Zadanie to byłoby niezwykle trudne, gdyby nie domniemanie związane z posiadaniem oraz inne domniemania faktyczne (zob. pkt D).

**F. Zbiór dokumentów jako dowód własności.** Zbiór dokumentów stanowić może jeden z dowodów własności. Zawierać on powinien dokument, z którego wynika nabycie własności przez osobę ujawnioną w nim jako właściciel. Oceniając wartość dowodową zbiorów dokumentów, mieć jednak należy na uwadze uproszczony sposób ustalania prawa własności, które nie wychodziło poza ten dokument i nie obejmowało badaniem ani uprawnienia poprzedników prawnych, ani też stanu posiadania (zob. Wprowadzenie, Rozdział I, pkt 7).

Z tego względu zauważyć należy, że w postępowaniu o założenie księgi wieczystej nie można powołać się na domniemanie wiarygodności danych wynikających ze zbioru dokumentów w oparciu o przepis art. 3 ust. 1 w zw. z art. 123 ust. 3. Dopuszczenie takiego domniemania przekreślałoby bowiem znaczenie przepisów regulujących postępowanie dowodowe przy zakładaniu ksiąg wieczystych. Zatarciu uległaby wówczas także dystynkcja między księgą wieczystą a zbiorem dokumentów<sup>188</sup>.

<sup>188</sup> Zob. jednak postanowienie SN z 5.11.2003, IV CK 199/02, niepubl.

Wyjaśnienia w tym kontekście wymaga przepis § 20 ust. 3 rozp.k.w.2001 stanowiący, iż obowiązek dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nie dotyczy osób, których prawa ujawnione zostały w zbiorze dokumentów. Poczynić należy dwa zastrzeżenia.

Po pierwsze, przepis ten uchyla jedynie obowiązek przedstawienia dowodu nabycia własności od bezpośredniego poprzednika oraz innych dowodów złożonych już do zbioru dokumentów. W pozostałym zakresie znajdują w pełni zastosowanie przepisy § 20 ust. 1 i 2 rozp.k.w.2001.

Po drugie, istnienie zbioru dokumentów nie zwalnia wnioskodawcy z obowiązku dołączenia do wniosku dokumentów stwierdzających nabycie własności, jeśli dowód własności wynikający z dokumentów złożonych do zbioru dokumentów zostanie podważony w trakcie postępowania przez przedstawione dowody przeciwnie.

Szczególne regulacje przewidziane zostały w tym zakresie w odniesieniu do nieruchomości, dla których prowadzony był zbiór dokumentów określony przepisami art. 2 i 4 dekretu z 28.10.1947 o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska<sup>189</sup>. Wówczas nie dokonuje się obwieszczenia publicznego, a założenie księgi wieczystej następuje przez wpisanie oznaczenia w dziale I-O na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz przez wpisanie wszystkich praw ujawnionych w takim zbiorze (§ 25 rozp.k.w.2001). Wydaje się, że w tym wypadku wnioskodawca *a limine* zwolniony zostaje z obowiązku przedstawiania jakiegokolwiek dowodu własności, co budzić może poważne zastrzeżenia z punktu widzenia zasad bezpieczeństwa obrotu i konstytucyjnej ochrony własności (art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP).

**G. Oddalenie wniosku.** W stanie prawnym obowiązującym przed nowelizacją u.k.w.h. z 2001 roku wyrażany był pogląd, zgodnie z którym nie jest dopuszczalne oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej, gdy prawo własności nie zostało dostatecznie wykazane<sup>190</sup>. W związku z tym, że *de lege lata* wpis dokonywany przy założeniu księgi wieczystej nie może mieć charakteru tymczasowego (wpisu z ostrzeżeniem, por. §§ 58-59 nieobowiązującego rozp.k.w.1992), stwierdzić należy, że nie ma obecnie podstaw do uznania, że nie jest dopuszczalne oddalenie wniosku o dokonanie pierwszego wpisu w księdze wieczystej. Przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. znajduje w tym wypadku w pełni zastosowanie. Uznać bowiem należy, że od sytuacji, w której księga wieczysta zawiera wpisy niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, lepsza jest sytuacja, w której księga wieczysta nie została w ogóle urządzona. Rozwiązaniem pośrednim byłoby przyjęcie konstrukcji wpisu z ostrzeżeniem, która z niewyjaśnionych powodów została przez ustawodawcę zarzucona (zob. pkt C).

<sup>189</sup> Dz.U. 1947, Nr 66, poz. 410.

<sup>190</sup> Zob. S. Rudnicki, Komentarz-1996, s. 210. Autor ten powołuje się na niepublikowane postanowienie SN z 13.12.1994, III CRN 62/94.

**H. Decyzja scaleniowa jako dowód własności.** Wydane na podstawie ustaw komasacyjnych<sup>191</sup> decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów nie stanowią wystarczającego dowodu własności. Nabycie nieruchomości na podstawie takiej decyzji ma bowiem charakter translatywny i wobec tego wymagane jest wykazanie istnienia prawa do gruntu przedscaleniowego<sup>192</sup>. W judykaturze przyjmuje się jednak, że decyzja taka uprawdopodobnia prawo własności uczestnika postępowania scaleniowego do nieruchomości otrzymanej wskutek dokonanej wymiany w stopniu uzasadniającym wydanie przez sąd wieczystoksięgowy zarządzenia o obwieszczeniu publicznym, przewidzianym w przepisie § 24 ust. 1 rozp.k.w.2001<sup>193</sup>.

Zwrócić należy uwagę na to, że na mocy przepisów art. 3 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z 17.2.1960 o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych<sup>194</sup>, w stosunku do nieruchomości, które były objęte postępowaniem scaleniowym lub wymianą gruntów, a nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych lub których księgi wieczyste zaginęły albo uległy zniszczeniu, modyfikacji uległ sposób zakładania ksiąg wieczystych. Postępowanie to wszczynane jest z urzędu, a termin do zgłaszania praw do nieruchomości określony w obwieszczeniu, o którym mowa w przepisie § 24 rozp.k.w.2001, wynosi równo trzy miesiące.

**I. Przesłanki założenia księgi wieczystej.** Przepis art. 1 ust. 2 przewiduje trzy alternatywne przesłanki założenia księgi wieczystej. Pierwszą z nich jest brak księgi wieczystej w rozumieniu prawnym. Taka sytuacja występuje, gdy nieruchomość nigdy nie była objęta księgą wieczystą albo też miała urzędzoną księgę wieczystą, lecz utraciła ona moc prawną. Drugą przesłanką jest zaginięcie księgi wieczystej, trzecią zaś jej zniszczenie. Przesłanki te są alternatywne, co oznacza, że wystarczy, by spełniona była jedna z nich, aby powstała prawna możliwość założenia księgi wieczystej.

Na temat pojęcia księgi wieczystej zob. Wprowadzenie, Rozdział I, pkt 2, 9 i 10. W kwestii kryteriów zaginięcia i zniszczenia zob. pkt 11 C.

**J. Zakaz zakładania ksiąg papierowych.** Z przepisu § 195 reg.wew.s.p. wywnioskować można, że obecnie dopuszczalne jest zakładanie jedynie ksiąg wieczystych „w systemie informatycznym”. Z normy tej wynika zakaz zakładania ksiąg wieczystych papierowych, co w pełni odpowiada celowi ustawy migracyjnej<sup>195</sup>. Brak natomiast wprost wyrażonej normy dotyczącej tego, w którym systemie

<sup>191</sup> Ustawy z 26.3.1982 o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz.U 2003, Nr 178, poz. 1749) i wcześniej obowiązujących: ustawy z 24.1.1968 o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. 1968, Nr 3, poz. 13) i ustawy z 16.8.1949 o wymianie gruntów (t.j. Dz.U. 1962, Nr 46, poz. 226).

<sup>192</sup> Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia kreuje tytuł własności tylko w takim zakresie, w jakim nieruchomość poscaleniowa stanowi ekwiwalent gruntów przedscaleniowych. Tak SN w wyroku z 11.12.1978, III CRN 240/78, OSNCP 1979, nr 12, poz. 239. Zob. także wyrok SN z 22.2.1971, II CR 94/71, OSP 1972, nr 6, poz. 104.

<sup>193</sup> Zob. postanowienie SN z 19.3.2009, IV CSK 304/08, Lex nr 532158 oraz postanowienie SN z 7.11.2008, IV CSK 277/08, Lex nr 590273.

<sup>194</sup> Dz.U. 1960, Nr 11, poz. 67.

<sup>195</sup> Ustawa z 14.2.2003 o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym.

informatycznym (programie komputerowym Feniks czy też w działającym od 1.10.2003 roku nowym systemie informatycznym zorganizowanym w ramach programu Nowa Księga Wieczysta) mają być zakładane księgi wieczyste. Zgodnie z celem prowadzonej reformy chodzi jednak o nowy system informatyczny i w taki sposób kwestia ta najwyraźniej rozumiana jest w praktyce.

**K. Zakładanie ksiąg wieczystych z urzędu.** Księgi wieczyste *de lege lata* zakładane są co do zasady tylko na wniosek, a wyjątkowo z urzędu, gdy przepis szczególny tak stanowi<sup>196</sup>. Teza ta wynika z następującego rozumowania. Nowelizacja u.k.w.h. z 11.5.2001 zniósła odrębne postępowania o założenie księgi wieczystej, wobec czego do zakładania ksiąg wieczystych stosuje się ogólne reguły postępowania wieczystoksięgowego. Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.), a wpis dokonywany jest jedynie na wniosek, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu (art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c.)<sup>197</sup>.

Z prezentowaną tezą nie pozostaje w sprzeczności obowiązujący nadal przepis art. XIX p.w.pr.rzecz.p.k.w.<sup>198</sup>, zgodnie z którym księgi wieczyste zakłada się z urzędu albo na żądanie właścicieli lub organów administracji państwowej. Z przepisu tego wynika bowiem jedynie, że księgi wieczyste zakładane są zarówno z urzędu, jak i na wniosek, zaś wykładnia przepisów art. 626<sup>8</sup> § 1 i 10 k.p.c. pozwala ustalić, który z tych sposobów zakładania ksiąg wieczystych jest zasadą, a który wyjątkiem.

W obecnym stanie prawnym wnioskiem o założenie księgi wieczystej jest wniosek o dokonanie pierwszego wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.). Zakładanie ksiąg wieczystych nastąpić może z urzędu na podstawie norm stanowiących wyjątek od tej reguły (zob. pkt L).

**L. Regulacje szczególne.** Obok ogólnej regulacji dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych występują normy regulujące niektóre zagadnienia tej materii w sposób odmienny.

Przepisem szczególnym nakazującym zakładanie ksiąg wieczystych z urzędu jest art. 3 ustawy z 17.2.1960 o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych<sup>199</sup>. Nakazuje on założenie ksiąg wieczystych z urzędu dla nieruchomości, których księgi wieczyste z mocy przepisu art. 1 tej ustawy utraciły moc prawną, oraz dla nieruchomości, które były objęte postępowaniem scaleniowym lub wymianą gruntów, a nie miały urządzonych ksiąg wieczystych lub których księgi wieczyste zaginęły albo uległy zniszczeniu. Przepisy art. 4 i 6 przywołanej ustawy zawierają także normy modyfikujące postępowanie w przedmiocie założenia księgi wieczystej.

Szczególne regulacje w zakresie zakładania ksiąg wieczystych przewidują także przepisy art. 2 ust. 2 i 3 nadal obowiązującego dekretu z 28.10.1947 o mocy

<sup>196</sup> Por. jednak dawny art. 62 oraz art. XIX p.w.pr.rzecz.p.k.w..

<sup>197</sup> Jednym z ogólnych założeń tej nowelizacji było „ograniczenie zasady działania sądu z urzędu”. Zob. uzasadnienie projektu ustawy z 11.5.2001, nr druku 1680 pod adresem <http://www.sejm.gov.pl>.

<sup>198</sup> W brzmieniu nadanym mu przez przepis art. XVIII p.w.k.c.

<sup>199</sup> Dz.U. 1960, Nr 11, poz. 67.

prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska<sup>200</sup>.

## 11. Zaginięcie i zniszczenie ksiąg wieczystych

**A. Uwagi ogólne.** Księga wieczysta może pełnić swoją funkcję tylko wówczas, gdy jest jawna, a więc również dostępna dla każdego zainteresowanego. Prawo regulować musi konsekwencje niedostępności księgi wieczystej spowodowanej jej zaginięciem lub fizycznym uszkodzeniem (zniszczeniem).

System prawny przewiduje środki, które mają zapobiegać utracie lub zniszczeniu ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste przechowywane są w sądzie i nie mogą być one wydawane poza budynek sądu rejonowego (art. 36<sup>1</sup>), nawet na żądanie innego sądu lub organu władzy publicznej. Ograniczenie to dotyczy nawet rozpoznawania środka odwoławczego przez sąd okręgowy. Wówczas wraz aktami księgi wieczystej przedstawia się temu sądowi jedynie kserokopię księgi wieczystej (§ 200 reg.wew.s.p.). Księgi wieczyste udostępniane są do wglądu tylko w obecności pracownika wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału tego sądu (§ 16 rozp.k.w.2001). Udostępnianie ksiąg wieczystych oraz akt tych ksiąg odbywa się w specjalnie do tego przygotowanej sali przeglądowej bądź w wydzielonej części sekretariatu wydziału (§ 203 ust. 2 reg.wew.s.p.). Specjalne środki zapobiegające utracie danych z ksiąg wieczystych w razie powstania stanu zagrożenia zniszczeniem zbioru ksiąg wieczystych w znacznej skali na skutek zdarzeń o charakterze nadzwyczajnym przewidują także przepisy art. 58<sup>1</sup>-58<sup>2</sup>, które w takim wypadku zezwalają na sporządzanie kopii ksiąg wieczystych.

Ust. 2 zastosowanie znajdzie w tych szczególnych przypadkach, w których zawiodą przewidziane prawem środki ochrony ksiąg wieczystych lub też – czego nigdy nie da się wykluczyć – w wyniku naruszenia prawa dojdzie do zniszczenia lub zaginięcia księgi wieczystej. Wówczas konieczne staje się ponowne założenie księgi wieczystej.

**B. Przedmiot zaginięcia i zniszczenia.** Sytuacja zaginięcia lub zniszczenia księgi wieczystej występuje jedynie wówczas, gdy zaginięciu lub zniszczeniu uległa księga wieczysta w rozumieniu u.k.w.h. (zob. Wprowadzenie, Rozdział I, pkt 2, 9 i 10), nie zaś gdy zaginęła lub uległa zniszczeniu zamknięta księga wieczysta lub księga dawna, która utraciła moc prawną. W tym drugim wypadku mamy do czynienia z zaginięciem dokumentu urzędowego (por. art. 10 ustawy z 17.2.1960 o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych<sup>201</sup> oraz art. 244 § 1 k.p.c.).

**C. Kryteria zaginięcia i zniszczenia.** *De lege lata* prawo nie definiuje sytuacji, w której księgę wieczystą uznać można za zaginioną lub zniszczoną. Definicję taką zawierał dawny przepis § 41 ust. 1 rozp.zakł.k.w.1947, który stanowił, że „zaginioną lub zniszczoną jest księga, z której zaginęła lub uległa zniszczeniu jakakolwiek część przeznaczona na wpisy, chyba że z zachowanych dokumentów wynika, że

<sup>200</sup> Dz.U. 1947, Nr 66, poz. 410.

<sup>201</sup> Dz.U. 1960, Nr 11, poz. 67.