

prawo własności lub inne prawo jawne z księgi wieczystej o ingerencji w cudzą sferę prawną, które może być podstawą do uznania, że ma ona charakter zawiniony i przez to prowadzi do odpowiedzialności odszkodowawczej. Konsekwencją przepisu art. 2 zd. 2 jest to, że osoba dokonująca naruszenia nie może zasłaniać się tym, że sądziła, iż nie dokonuje ingerencji w cudze prawo, o ile tylko ustalenie rzeczywistych granic nieruchomości nie mogło budzić wątpliwości (brak winy może jednak wynikać z zaniku lub przesunięcia znaków granicznych albo z uzasadnionego okolicznościami, lecz nieistniejącego upoważnienia do ingerencji w cudzą sferę prawną).

Art. 3 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

1. Cel normy	164	A. Moment początkowy	174
2. Historia powstania przepisu	165	B. Moment końcowy	175
3. Domniemanie i jego konstrukcja prawna	166	7. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (ust. 2)	175
4. Prawo jawne z księgi wieczystej (podstawa domniemania)	167	8. Spór o domniemanie zupełności ksiąg wieczystych	176
A. Prawa objęte domniemaniem	167	9. Dowodzenie treści wpisów do księgi wieczystej	177
B. Pojęcie wpisu	168	10. Wzruszenie domniemania	178
C. Pojęcie księgi wieczystej	170	A. Uwagi ogólne	178
5. Wniosek domniemania	172	B. Ciężar dowodu	180
A. Zasada	172	C. Podmiot uprawniony	180
B. Istnienie prawa	172	D. Ostrzeżenie	180
C. Podmiot prawa	172	E. Wzmianka	181
D. Treść i zakres prawa	172	11. Kolidzja z innymi domniemaniami	182
E. Dane faktyczne	173		
6. Zakres czasowy domniemania	174		

1. Cel normy

Księgi wieczyste służą do ewidencji praw rzeczowych oraz innych praw na nieruchomości. Ustawodawca stworzył instrumenty prawne zapewniające wiarygodność ksiąg wieczystych (zob. komentarz do art. 1, pkt 7). Pomimo tego powstać mogą jednak rozbieżności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W prawie polskim wpis do księgi wieczystej nie stanowi przesłanki przeniesienia własności nieruchomości. Zmiana właściciela nie jest więc ujawniana w księdze wieczystej w momencie jej dokonania, co przynajmniej na pewien czas zakłada nieaktualność treści księgi wieczystej. Nawet jednak w systemach prawnych, w których przeniesienie

własności nieruchomości uzależnione jest od wpisu do księgi wieczystej (np. prawo niemieckie), powstać mogą liczne przypadki niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika to z tego, że wpis nie jest także w tych systemach prawnych traktowany jako jedyna przesłanka przeniesienia własności, a ponadto wpis nie jest konieczny do wywołania zmian stanu prawnego nieruchomości dochodzących do skutku na podstawie innych zdarzeń prawnych niż czynności prawne (zob. szerzej Wprowadzenie, Rozdział III, pkt 3).

Skoro jednak tworzy się dość kosztowny system wieczystoksięgowy z całym aparatem sędowo-urzędniczym i zapleczem informatyczno-technicznym oraz mechanizmy zapewniające jego wiarygodność, to wpisowi do księgi wieczystej przypisać należy znaczenie wykraczające poza funkcję czysto ewidencyjną. Temu celowi służą m.in. domniemania zawarte w przepisie art. 3. Domniemania płynące z wpisów i wykreśleń w księdze wieczystej mają ułatwiać postępowanie dowodowe poprzez odwrócenie ciężaru dowodu. W taki sposób księga wieczysta staje się szczególnej mocy środkiem dowodowym dla prawa własności i innych praw jawnych z księgi wieczystej. W razie braku sporu, księga wieczysta staje się zarazem wystarczającym środkiem dowodowym służącym do wykazania istnienia i treści praw w niej ujawnionych. Konstrukcja taka przyczynia się do uproszczenia, a przez to i przyspieszenia obrotu.

2. Historia powstania przepisu

Przepis art. 3 ust. 1 stanowi dosłowne powtórzenie normy wyrażonej wcześniej w art. 18 § 1 pr. rzecz. W projekcie prawa rzeczowego przepis ten zamieszczony był w art. 394 § 1 (I czytanie) i art. 383 § 1 (II czytanie).

W stosunku do projektu prawa rzeczowego obecna treść przepisu art. 3 ust. 1 (i art. 18 § 1 pr. rzecz.) wykazuje jedynie nieznaczną różnicę stylistyczną. Przepis art. 394 § 1 projektu w I czytaniu brzmiał: „Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie ze stanem prawnym”. Norma wyrażona w przepisie art. 3 ust. 1 (art. 18 § 1 pr. rzecz.) uzyskała obecne brzmienie na etapie II czytania projektu prawa rzeczowego, podczas którego termin „stan prawny” uzupełniony został o przymiotnik „rzeczywisty”.

Przepis art. 3 ust. 2 stanowi powtórzenie przepisu art. 18 § 2 pr. rzecz. z nieznaczną modyfikacją. W poprzednim stanie prawnym przepis ten brzmiał: „Domniemywa się, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje”. Zmiana polegała na usunięciu z tej normy słów „z księgi wieczystej”. Najwyraźniej uznano, że powtarzanie tych słów w kontekście językowym ust. 1 jest zbędne. Przepis art. 18 § 2 pr. rzecz. nie wykazuje natomiast różnic w stosunku do projektu zarówno w pierwszym, jak i w drugim czytaniu (odpowiednio art. 394 § 2 i art. 383 § 2).

Pierwowzorem dla obu tych norm były przepisy § 891 zd. 1 i 2 k.c.n. Treść art. 3 ust. 1 różni się nieco redakcyjnie od przepisu § 891 ust. 1 k.c.n., który

w oficjalnym tłumaczeniu na język polski brzmi: „Jeżeli w księdze wieczystej prawo jest wpisane na rzecz pewnej osoby, domniemywa się, iż prawo to jej przysługuje”¹. Polska regulacja, odwołując się do zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, wydaje się bardziej precyzyjna. Nie kładzie ona akcentu na podmiotową stronę prawa (jego przyporządkowanie do określonego podmiotu), lecz rozstrzyga to zagadnienie kompleksowo (obejmując także zakres treściowy prawa jawnego z księgi wieczystej). Pomimo przytoczonego brzmienia przepisu § 891 ust. 1 k.c.n., doktryna niemiecka wykląda go zresztą wbrew jego dosłownemu brzmieniu, obejmując domniemaniem także zakres treści prawa wpisanego do księgi wieczystej².

Nie istnieją natomiast różnice merytoryczne między przepisem art. 3 ust. 2 (art. 18 § 2 pr. rzecz.) a przepisem § 891 ust. 2 k.c.n. W oficjalnym tłumaczeniu na język polski przepis ten brzmi: „Jeżeli prawo wpisane w księdze wieczystej jest wykreślone, domniemywa się, iż to prawo nie istnieje”.

3. Domniemanie i jego konstrukcja prawna

Przepis art. 3 przewiduje dwa niezależne od siebie domniemania. Są to domniemania prawne wzruszalne (*praesumptio iuris tantum*).

Domniemanie prawne oparte jest na założeniu ustawodawcy, że jeśli zachodzi określony fakt lub stan faktyczny (tzw. podstawa domniemania), to uznać należy występowanie innego faktu prawotwórczego lub istnienie prawa bądź stosunku prawnego (tzw. wniosek domniemania). Istotą domniemania prawnego jest nakaz uwzględnienia wniosku domniemania, skoro tylko sąd ustali jego podstawę (art. 234 k.p.c.)³. W przypadku domniemania prawnego wzruszalnego obowiązek ten nie jest jednak bezwzględny. Dopuszczalne jest bowiem prowadzenie dowodów obalających domniemanie. Znaczenie domniemania prawnego wzruszalnego polega zatem na odwróceniu rozkładu ciężaru dowodu. Podkreśla się wszakże, że wzruszalne domniemania prawne odgrywają główną rolę poza procesem cywilnym. Służą one ochronie praw podmiotowych oraz zaprowadzeniu ładu i stabilizacji (pewności prawa i obrotu prawnego)⁴.

Norma domniemania prawnego zbudowana jest zatem z dwóch członów: stanu faktycznego (hipotezy) określanego w przypadku domniemań mianem „podstawy”, „poprzednika” lub „przesłanki domniemania” i dyspozycji (skutku prawnego), która w teorii domniemań nazywana jest „wnioskiem” lub „następnikiem domniemania”⁵.

¹ Z.U.Z.Z.1923.1.10.1.

² Zob. A. Wacke (w:) Münchner Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, t. 6, München 2004, s. 284.

³ Zob. A. Kunicki, Domniemania w prawie rzeczowym, Warszawa 1969, s. 12-13.

⁴ Zob. A. Kunicki, op. cit., s. 15 oraz Z. Radwański, M. Zieliński (w:) M. Safjan, System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2007, t. 1, s. 385.

⁵ Zob. A. Kunicki, op. cit., s. 38-46.

Domniemania przewidziane przepisem art. 3 działać mogą zarówno na korzyść, jak i niekorzyść osoby, której przysługuje prawo ujawnione w księdze wieczystej⁶.

Powołać się może na nie każdy. Wbrew wyrażanym w doktrynie opiniom⁷, przesłanką wzruszenia domniemania nie jest interes prawny. Domniemania te służą zarówno w procesie cywilnym, jak i w innych postępowaniach (sądowych, administracyjnych i sądowno-administracyjnych) oraz poza tymi postępowaniami.

Nie wydaje się natomiast trafny pogląd, aby analizowane domniemanie służyło prawu wynikającemu z dokumentu złożonego do zbioru dokumentów (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 123 ust. 3) także w postępowaniu o założenie księgi wieczystej⁸ (zob. komentarz do art. 1, pkt 10.F).

Pierwszorzędne znaczenie praktyczne ma oczywiście domniemanie z ust. 1. Skutkiem prawnym tego domniemania jest to, że nikt nie może żądać od osoby, której prawo jest wpisane w księdze wieczystej, aby swe prawo poparła dalszymi dowodami⁹.

Na temat wzruszenia domniemań zawartych w przepisie art. 3 zob. dalej pkt 10.

4. Prawo jawne z księgi wieczystej (podstawa domniemania)

A. Prawa objęte domniemaniem. Kontrowersje w doktrynie budzi na tle przepisu art. 3 ust. 1 pojęcie praw jawnych z ksiąg wieczystych. Nie ulega wątpliwości, że chodzi tu o prawa rzeczowe ujawniane w księdze wieczystej. Spór dotyczy natomiast tego, czy ponadto pojęciem praw jawnych z ksiąg wieczystych objęte są prawa osobiste i roszczenia w zakresie, w którym przepis art. 16 zezwala na ich wpis do księgi wieczystej.

Na tym tle ukształtowały się trzy stanowiska. Pierwsze wyłącza w całości z domniemania przewidzianego w przepisie art. 3 ust. 1 prawa osobiste i roszczenia¹⁰. Stanowisko przeciwstawne ujmuje w zakresie praw jawnych z ksiąg wieczystych zarówno prawa osobiste, jak i roszczenia, o których mowa w przepisie art. 16¹¹. Pośrednie stanowisko przyjmuje, że domniemaniem z przepisu art. 3 ust. 1 objęte są co prawda prawa osobiste, natomiast roszczenia już nie¹².

⁶ Tak J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu w księdze wieczystej według prawa rzeczowego, PiP 1947, nr 4, s. 24 oraz R. Stürner (w:) F. Baur, R. Stürner, Sachenrecht, München 1999, s. 33.

⁷ Tak J. Wasilkowski, op. et loc. cit.; S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 37; M. Deneka, Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne, Warszawa 2010, s. 136.

⁸ Pogląd o obowiązywaniu domniemania z art. 3 ust. 1 również w postępowaniu o założenie księgi wieczystej prezentuje SN w postanowieniu z 5.11.2003, IV CK 199/02, niepubl.

⁹ Tak W. Prądzyński, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, PN 1948, nr 9-10, s. 228.

¹⁰ Tak W. Prądzyński, op. cit., s. 213.

¹¹ Tak J. Wasilkowski, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, s. 250.

¹² Ten ostatni pogląd reprezentuje S. Breyer, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 219.

Współcześnie dominuje drugie z prezentowanych ujęć¹³ i ono wydaje się też prawidłowe. Posługiwanie się przez przepis art. 16 pojęciem „praw osobistych i roszczeń” nie jest zbyt szczęśliwe i odbiega od zasad prawidłowej legislacji. Terminu „praw osobistych” ustawodawca używa w tradycyjnym znaczeniu, rozumiejąc pod tym pojęciem prawa, które nie mają charakteru rzeczowego, a więc są względne¹⁴. Prawo osobiste jest więc synonimem prawa względnego, którym jest także roszczenie. Roszczenie jest zaś jedną z normatywnych postaci prawa podmiotowego¹⁵ i z tego względu nietrafne jest wyłączenie roszczeń z kategorii praw, o których mowa w przepisie art. 3 ust. 1. *Lege non distinguente* domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, odnosi się także do roszczeń oraz praw osobistych ujawnianych w księgach wieczystych.

Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym obowiązuje z pewnym ograniczeniem dla praw wpisanych w dziale I-Sp. Objęte są one tym domniemaniem tylko wówczas, gdy odpowiednia treść wpisu zamieszczona została równoległe w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. Bez ujawnienia w tej księdze obciążenia odpowiadającego prawu wpisanemu do działu I-Sp księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości władnącej, wpis w dziale I-Sp pozbawiony jest skutków prawnych¹⁶.

B. Pojęcie wpisu. Przepis art. 3 ust. 1 odnosi się tylko do praw wpisanych do księgi wieczystej. „Prawa jawne z księgi wieczystej” to bowiem tylko takie prawa, które przez wpis do księgi wieczystej zostały w niej ujawnione.

Wystarczy, by prawo było wpisane do księgi wieczystej. Nie ma natomiast znaczenia, czy wpis ten jest prawomocny¹⁷. Wniosek taki wypływa z przepisu art. 29, ustanawiającego wyjątek od ogólnej reguły, zgodnie z którą wiąże się skuteczność postanowień merytorycznych w postępowaniu nieprocesowym z ich prawomocnością (art. 521 § 1 k.p.c.)¹⁸. Trafność takiego ujęcia potwierdzają także przepisy art. 518¹ § 3 zd. 1 k.p.c. i art. 8. Zgodnie z przepisem art. 518¹ § 3 zd. 1 k.p.c., wpis dokonywany przez referendarza sądowego nie traci mocy, pomimo

¹³ Zob. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 37.

¹⁴ Nie zaś jedną z kategorii praw niemajątkowych, jak to się współcześnie przyjmuje. Zob. A. Wolter, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1982, s. 126.

¹⁵ Zob. A. Wolter, op. cit., s. 122.

¹⁶ Tak S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 143 oraz A. Wacke, op. cit., s. 286. J. Wasilkowski (Znaczenie wpisu..., s. 24) wyłącza z zakresu domniemanie dział I-Sp, co wszakże prowadzi do takiego samego wniosku.

¹⁷ Tak S. Breyer, Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, PN 1950, nr 5-6, s. 403; S. Rudnicki, Dwa problemy rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych, PS 2002, nr 6, s. 6 oraz P. Mysiak, Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2010, s. 298.

¹⁸ Zob. uchwałę SN z 21.5.2002, III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76. Odmiennie jednak SN w uchwale z 9.3.1995, III CZP 149/94, Lex nr 24087 oraz P. Mysiak, op. cit., s. 297. Autor ten z treści przepisu art. 626⁸ § 6 k.p.c. wyciąga wniosek, według którego do wpisu nie stosuje się przepisów o postanowieniach w postępowaniu nieprocesowym.

wniesienia skargi. W odniesieniu do wpisów dokonywanych przez skład sędziowski ten sam wniosek wyprowadzić można *a fortiori* z przepisu art. 8. Skoro bowiem rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza dopiero wzmianka o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji, a więc działa ona także w oparciu o wpis nieprawomocny przed zamieszczeniem w księdze wieczystej takiej wzmianki¹⁹, to tym bardziej wpis nieprawomocny korzystać powinien z domniemania przewidzianego przepisem art. 3 ust. 1 (na temat skutków wpisu wzmianki dla obowiązywania analizowanych domniemań zob. dalej pkt 10.E).

Aby mówić o ujawnieniu prawa w księdze wieczystej, wpis musi być dokonany prawidłowo, tj. odpowiadać musi zasadniczo wymogom formalnym przewidzianym w § 4 i § 10 rozp.k.w.2001 oraz w rozp.inf.k.w., choć pewne drobne nieprawidłowości nie powinny przekreślać znaczenia prawnego wpisu²⁰. Np. wpis określający swoją podstawę w sposób niepełny (bez podania siedziby notariusza) lub niewskazujący na minutę wpływu wniosku nie powinien być uznany za pozbawiony znaczenia prawnego. Dokonanie wpisu ołówkiem uznać wypada natomiast za poważne naruszenie wymogów formalnych (§ 4 rozp.k.w.2001).

Wydaje się, że domniemanie z przepisu art. 3 ust. 1 powstać może także na skutek wpisu sfałszowanego lub dokonanego w następstwie gróźb kierowanych do referendarza²¹. Wiarygodność ksiąg wieczystych jest gwarantowana przez państwo. Uczestnicy obrotu nie mają podstaw badać, czy wpis powstał w wyniku przestępstwa. Do czasu jego wykreślenia powinien on wywoływać wszelkie skutki prawne związane z wpisem, chyba że już jego treść dla przeciętnego uczestnika obrotu wskazuje na jego sfałszowanie.

Dla wywołania skutku z przepisu art. 3 ust. 1 wpis musi być prawnie dopuszczalny. Nie wywołą więc skutku prawnego np. wpis do księgi wieczystej prawa podmiotowego o charakterze publicznym.

Wpis dokonany w niewłaściwej księdze nie wywołuje skutków prawnych dla nieruchomości, do której się odnosi, a zatem nie jest objęty domniemaniem z przepisu art. 3 ust. 1²². W doktrynie wyrażany jest natomiast dyskusyjny pogląd, stosownie do którego skuteczny jest wpis dokonany w niewłaściwym dziale księgi wieczystej²³. Niewątpliwie wpis taki jest wadliwy i powinien podlegać korekcie. Przyjmuje się jednak, że księga wieczysta stanowi całość, a podział na poszczególne działy ma jedynie techniczny charakter.

¹⁹ Zob. J. Wasilkowski, *Zarys...*, s. 257-258 oraz S. Rudnicki, *Komentarz-2010*, s. 49-50.

²⁰ W doktrynie niemieckiej przyjmuje się nieważność wpisu jedynie w razie zaistnienia oczywistego naruszenia przepisów postępowania o znacznym ciężarze gatunkowym. Zob. A. Wacke, *op. cit.*, s. 137.

²¹ Zob. A. Wacke, *op. cit.*, s. 284.

²² Por. na tle prawa niemieckiego A. Wacke, *op. et loc. cit.* Wpis ten korzysta natomiast z domniemania w zakresie nieruchomości objętej księgą wieczystą, w której został on zamieszczony.

²³ Tak, jak można sądzić, S. Rudnicki, *Komentarz-2010*, s. 137, choć Autor ten wypowiedzi swej nie umieszcza w kontekście przepisu art. 3 ust. 1. Zob. ponadto T. Czech, *Wpływ wadliwości wpisu na powstanie i treść hipoteki umownej*, PS 2007, nr 4, s. 63. Por. także W. Prądzyński, *op. cit.*, s. 215.

Omawianym domniemaniem objęte są natomiast zbiory dokumentów. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 123 ust. 3). Wydaje się, że jedynie w postępowaniu o założenie księgi wieczystej domniemanie z przepisu art. 3 ust. 1 nie powinno obejmować zbiorów dokumentów (zob. pkt 3).

5. Wniosek domniemanie

A. Zasada. Wnioskiem domniemanie z przepisu art. 3 ust. 1 jest istnienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej, jego podmiotowe przyporządkowanie (to, że przysługuje ono podmiotowi wskazanemu w księdze wieczystej jako uprawnionemu z tego prawa) oraz jego treść³².

B. Istnienie prawa. Zasadniczo domniemanie wynikające z przepisu art. 3 ust. 1 ogranicza się do istnienia samego prawa jawnego z księgi wieczystej. Wyjątkowo jednak w stanie prawnym obowiązującym do 19.2.2011 roku w przypadku hipoteki domniemanie jej istnienia w zakresie odpowiedzialności z nieruchomości rozciągało się ponadto na wierzytelność przez tę hipotekę zabezpieczaną (art. 71). Regulacja ta nie obejmowała wszakże wierzytelności zabezpieczanej przez hipotekę kaucyjną (art. 105). Przepisy art. 71 i art. 105 zostały uchylone i utraciły moc z dniem 19.2.2011 roku. Do hipotek zwykłych powstałych przed 20.2.2011 roku stosuje się jednak przepisy u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu (art. 10 ust. 2 now.u.k.w.h.2009). W odniesieniu do tych hipotek zwykłych przepis art. 71 nadal znajduje więc zastosowanie, co oznacza, że z wpisu hipoteki zwykłej powstałej przed 20.2.2011 roku wynika także domniemanie istnienia wierzytelności.

C. Podmiot prawa. Domniemaniem zgodności prawa z rzeczywistym stanem prawnym nie są objęte właściwości podmiotu prawa jawnego z księgi wieczystej. Domniemanie to nie obejmuje więc ani zdolności do czynności prawnych podmiotu ujawnionego w księdze, ani jego uprawnienia do rozporządzania tym prawem, jeśli jego brak wynika ze szczególnych zdarzeń prawnych (ubezwłasnowolnienie, upadłość). W przypadku jednak braku ujawnienia w księdze wieczystej innych współwłaścicieli, domniemywać należy, że prawo własności nieruchomości przysługuje niepodzielnie podmiotowi wpisanemu w dziale II³³. Stwierdzenie to odnosi się zarówno do współwłasności w częściach idealnych, jak i wspólności łącznej, w tym także małżeńskiej wspólności majątkowej. Jeśli więc jako właściciel ujawniony jest tylko jeden z małżonków, to domniemywać należy, że nieruchomości należy do jego majątku osobistego³⁴.

D. Treść i zakres prawa. Treść praw wynika w pierwszej kolejności z samego wpisu. Poprzez to, że wpis określa ustawowy typ prawa, jego treść kształtowana

³² Tak J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., s. 24.

³³ Zob. A. Wacke, op. cit., s. 287.

³⁴ Tak również SN w orzeczeniu z 11.9.1961, I CR 932/60, OSNCP 1963, poz. 192.

jest także przez normy ustawowe, mające zastosowanie do prawa danego typu. Ponadto zgodnie z przepisem § 10 ust. 3 rozp.k.w.2001, w celu bliższego określenia treści prawa mogą być powołane we wpisie tego prawa dokładnie oznaczone części dokumentów będące podstawą wpisu. Wówczas kształtują one również treść prawa objętą domniemaniem. Natomiast niepowołane w treści wpisu części dokumentów stanowiących jego podstawę, choć będące elementem kształtującym jego treść, nie korzystają z omawianego domniemania.

Na treść i zakres prawa objętego domniemaniem z przepisu art. 3 ust. 1 ma jednak wpływ (przynajmniej potencjalnie) treść wszystkich wpisów w księdze wieczystej. Elementem treści prawa objętego domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest także pierwszeństwo prawa, w tym także pierwszeństwo wynikające z jego zastrzeżenia³⁵, obciążenia tego prawa wpisane w dziale III i IV, ograniczenia ujawnione w odniesieniu do niego w dziale III, a także prawa z nim związane wpisywane w dziale I-Sp. O przestrzennym zakresie prawa objętego omawianym domniemaniem decyduje treść wpisów w dziale I-O (zob. szerzej pkt E).

E. Dane faktyczne. Co do zasady przyjmuje się, że dane faktyczne zawarte w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte domniemaniem wiarygodności. Nie obejmuje ono więc danych dotyczących położenia, obszaru (powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynku lub lokalu) i sposobu korzystania z nieruchomości³⁶. W tym zakresie księga wieczysta odzwierciedlać ma jedynie treść wpisów w ewidencji gruntów i budynków (zob. tom II, komentarz do art. 27).

W doktrynie i częściowo w orzecznictwie trafnie zwrócono uwagę, że pogląd ten wymaga pewnego uściślenia. Dane z działu I-O objęte są domniemaniem prawdziwości w takim zakresie, jaki jest niezbędny do minimalnego określenia przedmiotu praw ujawnionych w księdze wieczystej. Oznacza to, że domniemaniem tym objęte jest to, że wpisane w dziale I-O działki geodezyjne są przedmiotem praw jawnych z księgi wieczystej. Danymi do zidentyfikowania tych działek są ich numery oraz nazwa obrębu³⁷. Natomiast pozostałe dane, takie jak ich obszar, położenie, sposób korzystania, wyłączone są spod działania analizowanego domniemania.

³⁵ Zob. A. Wacke, op. cit., s. 284.

³⁶ Tak S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 36 oraz H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Kraków 2007, s. 21, a także SN w wyroku z 24.11.1997, II CKU 110/97, Lex nr 32492. Odmienne, lecz bez wskazania uzasadnienia prawnego Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 28.11.2008, I ACa 555/08, Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej 2008, nr 4, poz. 8.

³⁷ Por. K. Gołębiowski, Materialnoprawne skutki oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej, Rejent 2007, nr 2, s. 122-127 oraz M. Deneka, op. cit., s. 72-74. Tak również SN w uchwale z 29.2.1996, III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73 oraz postanowieniu z 10.1.2002, II CKN 677/99, Lex nr 53134. Podobnie w efekcie SN w uchwale z 27.12.1994, III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59, lecz w tym orzeczeniu SN opiera swój pogląd na koncepcji fizycznego wyodrębnienia nieruchomości. Odmienne natomiast SN w uchwale z 28.2.1989, III CZP 13/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 26.

Od danych dotyczących obszaru odróżnić należy natomiast dane dotyczące przebiegu granic. Aktualnie coraz rzadziej spotkać można księgi wieczyste zawierające w treści działu I-O opis granic nieruchomości. Podstawowym sposobem oznaczenia granic nieruchomości jest obecnie wskazanie w dziale I-O księgi wieczystej numerów działek ewidencyjnych oraz złożonego do akt księgi wieczystej wyrys z mapy ewidencyjnej (zob. Wprowadzenie, Rozdział IV, pkt 2). Informacje dotyczące przebiegu granic nieruchomości mają bezpośredni wpływ na zakres praw jawnych z księgi wieczystej. Z tego względu dane te objęte są domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym³⁸. Natomiast w przypadku nieruchomości składającej się z kilku graniczących ze sobą działek domniemaniem tym nie są objęte granice poszczególnych działek, niebędące zarazem granicami nieruchomości.

6. Zakres czasowy domniemania

A. Moment początkowy. Domniemanie zgodności praw ujawnionych w księdze wieczystej ściśle związane jest z istnieniem i skutecznością prawną wpisu do księgi wieczystej. W związku z tym, że ma on moc wsteczną (art. 29), *prima facie* wydawać by się mogło, że analizowane domniemanie obowiązuje od chwili złożenia wniosku o wpis o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania.

Jak się wydaje, konstrukcja wstecznej mocy wpisu pozostaje przynajmniej po części w sprzeczności z konstrukcją jurydyczną domniemania. Samo złożenie wniosku o wpis nie umożliwia jeszcze zastosowania omawianego domniemania, do czego niezbędny jest wpis. Wsteczna moc wpisu umożliwiłaby co prawda przyjęcie domniemania istnienia prawa od momentu złożenia wniosku, lecz domniemanie to można by dopiero zastosować po dokonaniu wpisu, przyjmując zarazem, że prawo istniało już od momentu złożenia wniosku. W związku z tym jednak, że domniemaniem objęte jest prawo o treści wpisanej do księgi wieczystej, gdy z treści wpisu wynika moment powstania prawa, domniemywać należy, że prawo to powstało już przed złożeniem wniosku o wpis, w momencie jego powstania, wynikającym z treści wpisu. W sytuacji gdy wpis odsyła do części dokumentów będących podstawą wpisu (§ 10 ust. 3 rozp.k.w.2001), domniemanie obejmuje moment powstania prawa wynikający z przywołanej w księdze części dokumentu.

Rozróżnić zatem należy moment początkowy zastosowania domniemania istnienia prawa od momentu powstania prawa wynikającego z wniosku domniemania. Momentem początkowym zastosowania domniemania jest zawsze wpis. Bez znaczenia jest przy tym jego prawomocność (zob. wcześniej pkt 4.B). Wniosek domniemania może wskazywać wszakże na powstanie prawa nawet przed złożeniem

³⁸ Zob. A. Wacke, op. cit., s. 286.