

Art. 5 W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Spis treści

1. Cel regulacji	187	S. Użytkowanie wieczyste na gruncie prywatnym	208
2. Historia powstania przepisu	190	T. Wpisy udziału w przedmiocie spadkowym	208
3. Uwagi ogólne o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	192	5. Nabycie przez czynność prawną	209
A. Prawna regulacja rękojmi	192	A. Uwagi ogólne	209
B. Przesłanki rękojmi	193	B. Przedmiot czynności prawnej	209
C. Charakter prawny przepisów	193	C. Strony czynności prawnej	209
D. Konstrukcja rękojmi jako domniemania?	193	D. Rodzaj czynności prawnej	211
4. Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	194	E. Nabycie pod tytułem szczególnym	213
A. Niezgodność	194	F. Niewadliwość umowy	214
B. Stan prawny	194	G. Wyrok zastępujący oświadczenie woli	215
C. Istnienie księgi wieczystej	195	H. Inne rozporządzenia	215
D. Wpisy do księgi wieczystej	197	I. Brak rozporządzenia	216
E. Wpisy formalnie wadliwe	198	J. Rzeczywisty obrót gospodarczy	216
F. Wpisy o treści sprzecznej z prawem	200	6. Skutki działania rękojmi	218
G. Wpisy wzajemnie sprzeczne	200	A. Uwagi ogólne	218
H. Wpisy w dziale I-O	200	B. Skutki rękojmi dla nabywcy	219
I. Wpisy i adnotacje nieujawniające praw podmiotowych	202	C. Charakter prawny nabycia	219
J. Wpis na podstawie decyzji scaleniowej	202	D. Skutki dla materialnie uprawnionego	220
K. Ubezważnienie	203	E. Działanie na korzyść nabywcy	220
L. Upadłość likwidacyjna	203	F. Relatywność skutków rękojmi	221
M. Upadłość układowa	204	G. Chwila wystąpienia skutków	221
N. Podstawienie procesowe	204	H. Działanie rękojmi w zakresie nabytego prawa	222
O. Wszczęcie egzekucji	205	I. Skutki w zakresie prawa obligacyjnego	222
P. Prawa nieujawnione w księdze wieczystej	205	J. Inne skutki rękojmi	222
Q. Niezgodność wynikająca z nacjonalizacji	207	K. Kolidzja wielokrotnego działania rękojmi	223
R. Niezgodność wynikająca z nieujawnienia drugiego małżonka	207	L. Wygaśnięcie skutków rękojmi	223
		M. Rękojmia w postępowaniu wieczystoksięgowym	224
		7. Regulacje odrębne	226

1. Cel regulacji

Celem systemu wieczystoksięgowego jest pełne odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości. Założenie to nie może zostać jednak w pełni osiągnięte w żadnym ze znanych współcześnie prawodawstw wieczystoksięgowych. Wymagałoby ono bowiem bezwzględnie przyjęcia, po pierwsze, zasady, zgodnie z którą powstanie, przejście, zmiana i wygaśnięcie praw rzeczowych na nieruchomości następuje zawsze przez wpis i z chwilą wpisu do księgi wieczystej (*quod non est in libris non est in mundo*), a po drugie, normy, stosownie do której zdarzenia

prawne dotyczące nieruchomości nie mogą być uzależnione od innych przesłanek niż wpis do księgi wieczystej (tzw. zasada formalnej prawomocności wpisu). Obie zasady nie są współcześnie akceptowane (zob. szerzej Wprowadzenie, Rozdział III, pkt 2). W ustawodawstwach germańskich przyjęta została natomiast tzw. zasada wpisu, rozumiana w taki sposób, że konstytutywny wpis do księgi wieczystej jest jedną z przesłanek (ale nie jedyną) zmiany stosunków praworzeczowych na nieruchomości¹, będącej następstwem czynności prawnych.

Tak rozumiana zasada wpisu prowadzi jednak do licznych przypadków, w których zaistnieć może niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czego konsekwencją jest konieczność rozróżniania materialnego i formalnego stanu prawnego nieruchomości. Formalny stan prawny nieruchomości determinowany jest zakresem dokonanych wpisów. Materialny stan prawny nieruchomości, zwany też „stanem rzeczywistym”, odnosi się do stanu prawnego wynikającego z prawa materialnego. Ograniczenia wprowadzone we współcześnie przyjętej w prawie niemieckim zasadzie wpisu mają ten skutek, że nie jest ona w stanie zapobiec niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Polski system prawny nie przyjął nawet zasady wpisu we współczesnym rozumieniu. Regułą są wpisy deklaratywne, a jedynie wyjątkowo prawo polskie stawia wymóg wpisu konstytutywnego. Rozwiązanie takie zwiększa liczbę przypadków, w których wystąpić może niezgodność treści księgi wieczystej w stosunku do rzeczywistego stanu prawnego².

W naszym systemie prawnym rozbieżność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynikać może m.in. z następujących okoliczności: 1) niewynikających z czynności prawnych zdarzeń prawnych powodujących zmianę właściciela nieruchomości lub podmiotu innych praw ujawnionych w księdze wieczystej (np. dziedziczenie, połączenie spółek, zasiedzenie), 2) wygaśnięcia praw ujawnionych w księdze wieczystej, 3) wpisu dokonanego w wyniku błędu sądu (np. strony A i B uzgodniły zbycie należącej do A nieruchomości X, a sąd wpisał nabycie przez B nieruchomości Y, należącej także do zbywcy A), 4) wpisu dokonanego na podstawie umowy określającej omyłkowo jako przedmiot zbycia niewłaściwą nieruchomość, pomimo zgodnej woli stron co do objęcia transakcją innej nieruchomości (*falsa demonstratio*), 5) wpisu dokonanego przez sąd na podstawie nieważnej lub bezskutecznej czynności prawnej, 6) wpisu dokonanego na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, w sytuacji gdy są podstawy do zmiany tego postanowienia (np. postanowienie wydane zostało w oparciu o dziedziczenie ustawowe, gdy tymczasem odnalazł się testament), 7) wpisu dokonanego przez sąd bez istnienia podstawy wpisu³.

¹ Zob. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 227.

² Zob. J. Kuropatwiński, *Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym. Rozważania nad projektem reformy*, Rejent 2011, nr 5, s. 57.

³ Zob. J. Wasilkowski, *Na temat wykładni art. 20-22 pr. rzecz.*, PN 1947, nr 7-8, s. 75-76. Por. także R. Stürmer (w:) F. Baur, R. Stürmer, *Sachenrecht*, München 1999, s. 190-191. A. Wacke (w:)

Wymienione przypadki mogłyby zaistnieć również w systemie prawnym, który przewiduje zasadę wpisu. Charakterystyczne dla prawa polskiego jest to, że rozbieżność między stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynikać może ponadto ze zwykłych czynności obrotu i być następstwem wcale nie sytuacji nadzwyczajnych, rzadkich lub wręcz ludzkich błędów, lecz niejako wpisana jest w istotę polskiego prawa⁴. Rozbieżność ta powstaje przejściowo przy każdej czynności prawnej, której przedmiotem jest zbycie prawa własności nieruchomości i trwa do czasu wpisu nabywcy do księgi wieczystej⁵.

Konsekwencją tego, że zaistnieć może rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, jest m.in. konieczność wprowadzenia instrumentu zapewniającego ochronę osób działających w zaufaniu do nieprawidłowych wpisów zamieszczonych w księdze wieczystej. Temu celowi służy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych⁶ (łac. *publica fides*, niem. *öffentlicher Glaube des Grundbuchs*). Istotę rękojmi skreślił W. Dutkiewicz w swoim klasycznym podręczniku w następujących słowach:

Kogo ja znajduję w wykazie hipotecznym za właściciela zapisanego, od tego ja mogę z całą pewnością dobra nabywać, pieniądze jemu na hipotekę pożyczając: żadna skarga windykacyjna, żaden wywód, żadne usprawiedliwienie, że ktoś inny jest prawdziwym właścicielem, nie może mnie obchodzić, nie może mi zagrażać; mam rękojmią, której nic przełamać nie jest zdolne, bo mam rękojmią prawa samego. Trzeci nabywca, trzeci na hipotekę pożyczający, tak silnie obwarowany, ma przecież jeden warunek do dopełnienia, to jest: żeby nie wiedział, żeby nie miał przekonania, że jest ktoś inny prócz uznanego w księdze hipotecznej za istotnego właściciela, który ma lepsze prawa, który jest prawdziwym właścicielem; w trzecim nabywcy musi być dobra wiara⁷.

Podkreślić należy, że w prawie polskim, ze względu na nieprzyjęcie zasady wpisu, znaczenie rękojmi jest większe niż w germańskich systemach wieczysto-księgowych⁸. Rezygnacja z zasady wpisu była w polskim prawie zabiegiem

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, t. 6, München 2004, s. 227-231) podaje ponadto dalsze przypadki możliwych rozbieżności. Zob. także próby klasyfikacji przyczyn rozbieżności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym proponowane przez Z. Truskiewiczza, Wpływ prawa o notariacie na instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (w:) *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego*, Kluczbork 2007, s. 493 i n. oraz B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 162-163.

⁴ Por. J. Wasilkowski, Na temat wykładni..., s. 83.

⁵ Już przed wpisem ostrzega o tej rozbieżności wzmianka o wniosku, lecz i tak pozostaje okres pełnej rozbieżności pomiędzy transakcją a wpisem wzmianki.

⁶ Zwana w dalszej części komentarza do art. 5 „rękojmią”.

⁷ Zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 162-163.

⁸ Por. S. Wójcik, *Zakres rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zagadnienia wybrane)* (w:) *Prace z prawa cywilnego – wydane dla uczczenia pracy naukowej J.S. Piątowskiego*, Warszawa 1985, s. 138.

w pełni świadomym (zob. Wprowadzenie, Rozdział III, pkt 4). Polski ustawodawca inaczej rozłożył akcenty pomiędzy poszczególnymi instytucjami. Podczas gdy w prawie niemieckim fundamentem systemu wieczystoksięgowego jest zasada wpisu, a rękojmia pełni jedynie subsydiarną rolę, nasz ustawodawca uczynił z rękojmi podstawową instytucję systemu ksiąg wieczystych, podkreślając przez to znaczenie ochrony dobrej wiary⁹.

2. Historia powstania przepisu

Przepis art. 5 jest niemalże dosłownym powtórzeniem części przepisu art. 20 pr. rzecz., zgodnie z którym „w razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne albo że nabywca działał w złej wierze (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”. Różnica pomiędzy tymi przepisami polega na innym określeniu pojęcia niezgodności. Przepis art. 5 zawęził zakres niezgodności do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, podczas gdy przepis art. 20 pr. rzecz. mówił ogólniej o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Pomimo tej zmiany w sformułowaniu przepisu nie nastąpiła merytoryczna zmiana regulacji prawnej. Na gruncie prawa rzeczowego nie ulegało bowiem wątpliwości to, że niezgodność nie może dotyczyć całej treści księgi wieczystej, lecz tylko tej jej części, która ujawnia stan prawny nieruchomości¹⁰. Druga różnica w stosunku do przepisu art. 20 pr. rzecz. ma charakter czysto techniczny. Norma wyrażona w przepisie art. 20 pr. rzecz. rozbita została obecnie na dwie samodzielne jednostki redakcyjne (art. 5 i art. 6 ust. 1).

Przepis art. 20 pr. rzecz. nieznacznie różnił się od opracowanego przez Komisję Kodyfikacyjną II RP art. 384 projektu prawa rzeczowego w II czytaniu, który brzmiał: „W razie niezgodności między księgą wieczystą a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez rozporządzenie nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne albo że nabywca działał w złej wierze (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”. Na etapie prac Komisji Kodyfikacyjnej przepis ten uległ istotnej zmianie redakcyjnej. W I czytaniu projektu prawa rzeczowego przepis poświęcony rękojmi ujęty był w art. 395 o istotnie odmiennej stylistyce. Jego treść była następująca: „Niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym nie może szkodzić temu, kto przez czynność prawną nabywa prawo rzeczowe albo prawo ciężaru realnego, chyba że działał w złej wierze”.

⁹ Nie oznacza to jednak, że przyjęcie zasady wpisu uniemożliwia ochronę nabywcy przed kolejnym rozporządzeniem. Zob. J. Kuropatwiński, Znaczenie wpisu..., s. 69-70.

¹⁰ Por. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 40.

Pierwowzorem dla przepisu art. 20 pr. rzecz. był przepis § 892 ust. 1 k.c.n., zgodnie z którym „treść księgi wieczystej uważa się za prawdziwą na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa prawo na gruncie lub prawo na takim prawie, chyba że przeciw prawdziwości jej wpisany jest sprzeciw albo że jej nieprawdziwość jest wiadoma nabywcy”¹¹, choć – co należy podkreślić – w prawie niemieckim pominięto przesłankę odpłatności czynności prawnej.

Idea rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych znana była także austriackiej powszechnej ustawie o księgach gruntowych z 1871 roku¹², szwajcarskiemu kodeksowi cywilnemu (art. 973-974)¹³ oraz polskiemu prawu hipotecznemu z 1818 roku, które poświęcało temu zagadnieniu przepisy art. 30-34 oraz art. 19¹⁴. Inspiracją dla ustawy z 1818 roku była z kolei pruska ordynacja hipoteczna z 1783 roku¹⁵, choć – jak podkreśla się w doktrynie – polska regulacja rękopisów była bardziej dojrzała od swego pierwowzoru, wyprzedzając o pół wieku późniejsze rozwiązania pruskie¹⁶. Od strony werbalnej współczesne przepisy poświęcone rękopisom wiary publicznej nawiązują jednak do przepisów § 892-893 k.c.n.¹⁷ Również w zakresie wykładni przepisów art. 5-9 widać wyraźny wpływ doktryny niemieckiej.

W okresie PRL nie tylko istnienie ksiąg wieczystych było zagrożone, ale krytyce poddana była od strony aksjologicznej także rękopisowa. Część doktryny kwestionowała celowość utrzymywania tej instytucji¹⁸, nazywanej nawet „publicznie

¹¹ Tekst wg oficjalnego tłumaczenia na język polski (Z.U.Z.Z.1923.1.10.1).

¹² Zob. E. Till, *Prawo prywatne austriackie*, t. 2, *Prawo rzeczowe*, Lwów 1892, s. 162-168. Od strony konstrukcyjnej ochrona zaufania do ksiąg wieczystych wykazuje w prawie austriackim znaczne odmienności. Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękopisowa...*, s. 68-70. J. Wasilkowski (*Zasady ustroju ksiąg wieczystych w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937, nr 13-14, s. 5) twierdził, że prawo austriackie nie znało „rękopisów kierunku pozytywnego”.

¹³ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękopisowa...*, s. 72.

¹⁴ Por. Uzasadnienie projektu prawa rzeczowego uchwalonego w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Rz.P., maszynopis niepubl., AAN, nr zespołu 285, sygn. 4420, k. 213.

¹⁵ Zob. W. Dutkiewicz, op. cit., s. 161.

¹⁶ Tak J. Wasilkowski, *Zasady ustroju...*, s. 5.

¹⁷ W Uzasadnieniu projektu prawa rzeczowego uchwalonego w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Rz.P. (maszynopis niepubl., AAN, nr zespołu 285, sygn. 4420, k. 213) zwraca się jednakże uwagę na różnicę w stosunku do przepisu § 892 k.c.n. w zakresie negatywnej przesłanki nieodpłatności czynności prawnej. Odnotać należy także wypowiedź H. Konarzewskiego (*Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937, nr 20, s. 446) na temat relacji projektu prawa rzeczowego w I czytaniu w stosunku do prawa hipotecznego z 1818 roku. Autor ten zauważa: „...w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych Projekt sankcjonuje ten sam stan prawny, który faktycznie obowiązuje w byłym Królestwie Kongresowym; formułuje tylko o wiele jaśniej to, co mniej wyraźnie wynika z ustawy z r. 1818”. Zob. także B. Rakowiecki, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937, nr 20, s. 455.

¹⁸ Historię tych zmagania relacjonuje S. Wójcik, *Zakres rękopisowa...*, s. 134 i n. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że nie zawsze krytyka rękopisowa dokonywana była z pozycji ideologicznych. J. Wasilkowski (*Na temat wykładni...*, s. 83) wskazywał na to, że rękopisowa jest niezharmonizowana z polskim systemem prawnym, który z założenia dopuszcza niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przy każdej umowie zbycia nieruchomości, co jest konsekwencją odrzucenia zasady wpisu.

wiarołąmną¹⁹. Argumenty przemawiające za rezygnacją z ochrony zapewnianej nabywcy w dobrej wierze są dziś już na tyle przebrzmiałe, że nie warto temu zagadnieniu poświęcać większej uwagi. Godzi się natomiast odnotować, że w okresie PRL formułowano także propozycje modyfikacji rękojmi, służące ograniczeniu jej znaczenia²⁰. Z ideologii realnego socjalizmu wynikał także wyrażany wówczas postulat wyłączenia spod działania rękojmi nieruchomości państwowych²¹.

W przygotowanym w 1968 roku projekcie ustawy o księgach wieczystych i hipotece zamieszczono także ciekawą propozycję zmian dotyczących rękojmi, pozbawioną podłoża ideologicznego i z tego względu wartą przypomnienia. Poza spełnieniem innych znanych dotychczasowemu prawu przesłanek rękojmi zaproponowano wówczas, aby rękojmia znalazła zastosowanie tylko wówczas, gdy zbywca władał faktycznie nieruchomością w zakresie zbywanego prawa (chyba że przedmiotem rozporządzenia jest prawo rzeczowe, z którym nie łączy się władztwo nad nieruchomością) oraz gdy nabywca uzyskał wpis do księgi wieczystej nabywanego prawa²². Drugą z tych przesłanek następnie złagodźono w taki sposób, że rękojmia miała chronić tylko tego nabywcę, który złożył wniosek o wpis do księgi wieczystej²³. Ostatecznie z tych zmian zrezygnowano, lecz wyrazem tendencji do ograniczania zakresu działania rękojmi było nowe ujęcie złej wiary (zob. komentarz do art. 6, pkt 2).

3. Uwagi ogólne o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

A. Prawna regulacja rękojmi. Obowiązujące prawo polskie uregulowało rękojmię w przepisach art. 5-9. Przesłanki pozytywne rękojmi określają przepisy art. 5 i art. 9. W przepisach art. 6-8 zamieszczone zostały negatywne przesłanki zastosowania rękojmi²⁴. W stanie prawnym obowiązującym przed 20.2.2011 roku przepis art. 80 rozciągał skutki rękojmi także na wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.

¹⁹ Określenia takiego użył S. Breyer w głosie do orzeczenia SN z 30.12.1960, 4 CR 914/60, PiP 1962, nr 2, s. 346.

²⁰ Nawet zdecydowani zwolennicy utrzymania rękojmi widzieli potrzebę zacieśnienia zakresu jej działania. Tak J.S. Piątoski, Aktualne zagadnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1969, nr 7, s. 69-70.

²¹ Zob. S. Rudnicki, Nowy projekt prawa o księgach wieczystych i hipotece, NP 1968, nr 12, s. 1755 oraz S. Wójcik, Zakres rękojmi..., s. 139.

²² Zob. S. Rudnicki, Nowy projekt..., s. 1752-1753. Propozycje te, a szczególnie dodanie przesłanki „faktycznego władania” nieruchomością przez zbywcę, zostały poddane wnikliwej krytyce przez J.S. Piątoskiego, Aktualne..., s. 70-72.

²³ Zob. S. Wójcik, Zakres rękojmi..., s. 143.

²⁴ B. Jelonek-Jarco (Rękojmia..., s. 327) postrzega dobrą wiarę jako pozytywną przesłankę rękojmi, za czym przemawiać miałyby odmienna redakcja przepisu art. 6 ust. 1 w stosunku do przepisu art. 20 pr. rzecz. Stanowisko tej autorki pozostaje jednak w sprzeczności z wynikającym z przepisu art. 7 k.c. domniemaniem dobrej wiary.

B. Przesłanki rękojmi. Działanie rękojmi uzależnione jest od łącznego spełnienia następujących przesłanek: 1) niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (zob. dalej pkt 4), 2) nabycia prawa ujawnionego w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej (zob. dalej pkt 5 oraz komentarze do art. 6 i art. 9) oraz 3) dobrej wiary nabywcy (zob. komentarz do art. 6). Skutki rękojmi nie działają przeciwko prawom określonym w przepisie art. 7, a ponadto działanie wyłączone jest w sytuacjach określonych w przepisie art. 8.

Dla zastosowania rękojmi nie jest natomiast istotne to, czy nabywca rzeczywiście zapoznał się z treścią księgi wieczystej lub poznał jej treść w inny sposób²⁵. Osoba powołująca się na rękojmię musi więc wykazać treść księgi wieczystej, nie zaś to, że sprawdziła treść księgi wieczystej i działała w zaufaniu do niej²⁶. Rozwiązanie takie podyktowane jest zapewne tym, by nadmiernie nie komplikować postępowania dowodowego w procesach, w których rozstrzygnięcie sporu zależy od spełnienia przesłanek rękojmi.

C. Charakter prawny przepisów. W doktrynie polskiej wyrażane jest zapatrywanie, że przepisy regulujące rękojmię mają charakter *iuris cogentis*, a wobec tego nie można ich wyłączyć w drodze umowy ani zrzec się rękojmi²⁷.

D. Konstrukcja rękojmi jako domniemania? Zarówno w polskiej, jak i niemieckiej doktrynie spotkać można wypowiedzi, które postrzegają rękojmię w ścisłym związku z domniemaniem wynikającym z przepisu art. 3 ust. 1. W ujęciu tym wzruszalne domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, staje się domniemaniem niewzruszalnym w stosunku do nabywcy prawa ujawnionego w księdze wieczystej w warunkach funkcjonowania rękojmi²⁸. W literaturze polskiej zostało jednak przekonywająco wykazane, że choć przepisy art. 3 ust. 1 i art. 5-9 stanowią harmonijną całość, jednakże nie można między nimi dostrzec „ani ścisłego związku ani wzajemnego uwarunkowania”²⁹ (zob. także komentarz do art. 3, pkt 8).

²⁵ Zob. m.in. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego, PiP 1947, nr 4, s. 28; idem, Na temat wykładni..., s. 81; A. Szpunar, Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1963, nr 8-9, s. 279; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 915; S. Breyer, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 228-229; R. Stürner, op. cit., s. 263; B. Jelonek-Jarco, Rękojmia..., s. 273-275 oraz orzeczenie SN z 9.10.1951, C. 222/51, LexPolonica nr 367499. Odmienne jednak SN w wyrokach: z 30.10.2002, V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142; z 23.9.2004, III CK 459/03, Lex nr 424443; z 23.11.2005, II CK 242/05, Lex nr 424473 oraz z 26.1.2011, IV CSK 285/10, Lex nr 784968.

²⁶ Sformułowanie takie jest co najwyżej skrótem myślowym, jednak ściśle rzecz biorąc nie jest poprawne. Por. S. Breyer, Przeniesienie własności..., s. 228-229; idem, glosa do orzeczenia SN z 4.7.1960, I CR 347/60, OSPiK 1962, nr 3, poz. 70, s. 152 oraz R. Stürner, op. cit., s. 263.

²⁷ Tak W. Prądzyński, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, PN 1948, nr 9-10, s. 211 oraz S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 43.

²⁸ Zob. zestawienie literatury zebrane przez A. Kunickiego, Domniemania w prawie rzeczowym, Warszawa 1969, s. 127.

²⁹ Tak A. Kunicki, op. cit., s. 127-133.

4. Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

A. Niezgodność. Przesłanką rękojmi jest niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta występuje, jeśli rzeczywisty stan prawny jest inny niż ten, który wynika z treści księgi wieczystej. W następstwie tej niezgodności księga wieczysta stwarza pozór stanu prawnego (niem. *Rechtsschein*), wprowadzając w błąd uczestników obrotu co do rzeczywistych stosunków prawnych³⁰.

Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegać może na tym, że w księdze wieczystej dokonany został wpis niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (prawo wpisane na rzecz innej osoby, o innej treści lub wpis prawa nieistniejącego³¹) albo na nieujawnieniu prawa w księdze wieczystej, pomimo jego istnienia (brak wpisu deklaratoryjnego). Na temat źródeł tej niezgodności zob. uwagi w pkt 1.

B. Stan prawny. Stan prawny odnosi się do przedmiotu księgi wieczystej (prawa własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) i wyraża zakres tego prawa od strony podmiotowej (komu to prawo przysługuje) i przedmiotowej (nieruchomość albo lokal jako część składowa nieruchomości w przypadku ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa związane z prawem będącym przedmiotem księgi wieczystej oraz obciążenia i ograniczenia tego prawa – zob. komentarz do art. 1, pkt 6).

Hipoteza przepisu art. 5 wymaga porównania dwóch stanów prawnych nieruchomości. Pierwszym jest ten, który wynika z treści księgi wieczystej. Nazywany jest on „stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej”, „stanem prawnoformalnym” lub po prostu „stanem księgowym”. Drugim jest „rzeczywisty stan prawny”, czyli stan prawny wynikający z prawa materialnego i stąd nazywany jest on także „stanem materialnoprawnym”³².

Na tle przepisu art. 5 pojęcie stanu prawnego odnosi się do stanu prawnego wynikającego z materialnego prawa cywilnego. Nie powstaje natomiast niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jedynie przez samo naruszenie prawa proceduralnego. Przykładowo, niezgodność nie zaistnieje w razie wpisu do księgi wieczystej zbycia wierzytelności hipotecznej, pomimo tego, że umowa przelewu dołączona do wniosku o wpis zawarta była w zwykłej formie pisemnej (naruszenie przepisu art. 31 ust. 1)³³. Inną kwestią jest natomiast to, że

³⁰ Zob. J. Kohler (w:) R. Gaier, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 6, München 2009, s. 319.

³¹ Np. wpisu odrębnej własności lokalu, w sytuacji gdy prawo to nie powstało. Zob. wyrok SN z 12.8.2009, IV CSK 81/09, Lex nr 530575.

³² Terminologią „stan prawnoformalny” i „stan materialnoprawny” posługuje się m.in. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 25.

³³ Przykład za W. Prądyński, *op. cit.*, s. 220. Inaczej w zakresie wpisów konstytucyjnych S. Breyer, *Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem*

niekiedy wadliwość formalna może być na tyle istotna, że trudno będzie mówić w ogóle o wpisie, a w konsekwencji nie zaistnieje też niezgodność między stanem formalnoprawnym a stanem materialnoprawnym (zob. dalej pkt F).

Stan prawny ujawniany jest w księdze wieczystej w działach I-Sp oraz II-IV. Wpis prawa związanego z własnością w dziale I-Sp bez odpowiedniego ujawnienia tego prawa w dziale III księgi obciążonej nie wywołuje jednak skutków prawnych³⁴. W konsekwencji nabywca takiej nieruchomości nie nabędzie w warunkach rękojmi prawa związanego z jej własnością, jeśli prawo to nie było wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości obciążonej. Dla określenia stanu prawnego nieruchomości pośrednio znaczenie mogą mieć też wpisy w dziale I-O (zob. dalej pkt H).

C. Istnienie księgi wieczystej. Nie można mówić o działaniu rękojmi wówczas, gdy księga wieczysta nie istnieje³⁵. Istnienie księgi wieczystej jest relewantne z punktu widzenia działania rękojmi w chwili dokonywania czynności prawnej, która osłaniana jest działaniem rękojmi. Nie ma natomiast znaczenia, czy księga wieczysta istnieje w chwili orzekania w oparciu o przepis art. 5. Skutek działania rękojmi następuje bowiem *ex lege*.

Księga wieczysta powstaje z chwilą jej założenia, co *de lege lata* następuje z momentem dokonania pierwszego wpisu do tej księgi (art. 626⁸ § 10 k.p.c.). W stanie prawnym obowiązującym przed 23.9.2001 roku³⁶ założenie księgi wieczystej poprzedzało wydanie postanowienia w tym przedmiocie, co mogło być źródłem rozbieżności między treścią lub datą tego postanowienia a wpisem do księgi wieczystej. W doktrynie przyjmuje się, że w razie wystąpienia takich rozbieżności na korzyść osoby trzeciej rozstrzyga treść i data wpisu³⁷.

prawnym, PN 1950, nr 5-6, s. 383 oraz H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Kraków 2007, s. 26. Autorzy ci przyjmują, że forma *ad intabulationem* jest w przypadku wpisów konstytutywnych tożsama z formą *ad solemnitatem*. Nietrafny jest natomiast inny przykład przytoczony przez W. Prądzynskiego (op. cit., s. 219-220). W sytuacji, gdy sąd nie wpisał wbrew prawu hipotece, to księga nie stanie się przez to niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż bez wpisu do księgi wieczystej hipoteka powstać nie może (art. 67). Przed niezgodnością księgi wieczystej zapobiega w tym wypadku wpis konstytutywny, nie zaś to, że istnieje sprzeczność z prawem proceduralnym. Naruszenie norm postępowania wieczystoksięgowego może wszelako prowadzić do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeśli spowoduje, że stan prawny ujawniony w księdze nie będzie odpowiadać rzeczywistym stosunkom materialnoprawnym. Np. gdy sąd z naruszeniem norm postępowania oddali wniosek o wpis służebności.

³⁴ Zob. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 143. Identycznie kwestia ta jest rozstrzygana w prawie niemieckim. Zob. m.in. J. Kohler, op. cit., s. 320 oraz J. Demharter, Grundbuchordnung, München 2005, s. 170.

³⁵ Zob. S. Wójcik, Zakres rękojmi..., s. 137.

³⁶ Omawiane zmiany wprowadziła 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. 2001, Nr 63, poz. 635).

³⁷ Zob. A. Oleszko, Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami, Rejent 2000, nr 4, s. 154-156.

rękojnia nie chroni nabywcy przed konsekwencjami bezskuteczności względnej wynikającej z przepisu art. 1036 zd. 2 k.c. Uzależnienie uprawnienia do rozporządzenia od zgody pozostałych spadkobierców wynika bowiem z treści księgi wieczystej. Nie została więc w takim przypadku spełniona przesłanka niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym¹⁰⁵.

Wydaje się natomiast, że w przypadku analizowanych wpisów rękojnia chroni beneficjariusza rozporządzenia w razie, gdyby brak uprawnienia osoby rozporządzającej wynikał z innych przyczyn, a przedmiotem rozporządzenia jest udział w nieruchomości (a nie w spadku – zob. dalej pkt 5.E). Kwestia ta nie jest jednak pozbawiona kontrowersji. Prezentowane stanowisko opiera się bowiem na założeniu, stosownie do którego omawiane wpisy – pomimo nieprzeprowadzenia działu spadku – nie są traktowane jako wpisy udziału w masie spadkowej, lecz jako wpisy udziału w nieruchomości.

5. Nabycie przez czynność prawną

A. Uwagi ogólne. Drugą przesłanką zastosowania rękojmi jest nabycie prawa podmiotowego ujawnionego w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej. Kwestia odpłatności czynności należy do komentarza zamieszczonego do przepisu art. 6. W tym punkcie przedmiotem rozważań będzie nabycie prawa podmiotowego przez czynność prawną.

B. Przedmiot czynności prawnej. Dla zaistnienia ochrony wynikającej z rękojmi czynność prawna musi mieć za przedmiot prawo jawne z księgi wieczystej. Chodzi w tym wypadku o prawo wpisane do księgi wieczystej, nawet jeśli wpis nie jest prawomocny (zob. 4.D). Choć w przepisie art. 5 mowa jest o prawie „własności lub innym prawie rzeczowym”, to mieć należy na uwadze to, że na mocy przepisu art. 9 zastosowanie rękojmi ulega rozszerzeniu na inne prawa podmiotowe, jeśli tylko zostały one ujawnione w księdze wieczystej (zob. komentarz do art. 9). W stanie prawnym obowiązującym przed 20.2.2011 roku z ochrony zapewnianej przez rękojmię wyłączone było wyjątkowo rozporządzenie wierzycelnością zabezpieczoną hipoteką przymusową (art. 112).

C. Strony czynności prawnej. Przesłanką rękojmi jest dokonanie czynności prawnej z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako podmiot prawa, stanowiącego przedmiot rozporządzenia. „Osobą uprawnioną według treści księgi” może być osoba ujawniona w księdze wieczystej m.in. jako właściciel, wieczysty użytkownik, uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wierzyciel hipoteczny, a ze względu na treść przepisu art. 9 także np. najemca i dzierżawca (zob. komentarz do art. 9, pkt 3.D). Aby jednak mówić

¹⁰⁵ Por. S. Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 227. Odmienne uzasadnienie podaje J. Gwiazdomorski (*Prawo spadkowe w zarysie*, Warszawa 1967, s. 212), który twierdzi, że nabywca jest w takim wypadku w złej wierze. Pogląd ten wydaje się trafny jedynie w odniesieniu do nabycia ruchomości od nieuprawnionego (art. 169 k.c.). Zob. także B. Swaczyna, *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Kraków 1999, s. 114-118 oraz A. Oleszko, *Wadliwe założenie...*, s. 161-162.

w przypadkach, w których nabywcom nie będzie można udowodnić złej wiary, ani działania sprzeciwiającego się dobrem obyczajom, uniknięcie stosowania bez potrzeby gospodarczej przepisów o rękojmi¹⁴⁶.

Prezentowana koncepcja wymaga zapewne większej uwagi w doktrynie polskiej. Jest rzeczą zastanawiającą, że pomimo jej szerszego przypomnienia w roku 1947, w późniejszych wypowiedziach polskiej nauki prawa cywilnego nie znalazła ona swojego miejsca¹⁴⁷. Równoległe jednak w doktrynie niemieckiej koncepcja ta była cały czas rozwijana. Biorąc pod uwagę to, że koncepcja ta jako swoisty „wentyl bezpieczeństwa” uzupełnia złą wiarę, jako negatywną przesłankę stosowania rękojmi, zauważyć należy, że w stanie prawnym obowiązującym od 1.1.1983 roku odmiennie niż na gruncie poprzednio obowiązującego prawa rzeczowego i odmiennie niż w prawie niemieckim przyjęta została szersza formuła złej wiary, co skłaniać mogłoby do postawienia hipotezy, że w taki sposób przez odpowiednią korektę pojęcia złej wiary koncepcja rzeczywistego obrotu gospodarczego mogłaby utracić na znaczeniu. Wydaje się jednak, że nadal pozostaje pewna grupa przypadków, w których zastosowania rękojmi nie da się wyeliminować przez obowiązującą obecnie szerszą formułę złej wiary, a z punktu widzenia jej funkcji w systemie prawa jest oczywiste, że zastosowanie rękojmi nie powinno być w tych przypadkach pożądane¹⁴⁸.

6. Skutki działania rękojmi

A. Uwagi ogólne. Przepis art. 5 ujmuje skutki działania rękojmi dość enigmatycznie („treść księgi rozstrzyga na korzyść”) i nie byłyby zrozumiałe, gdyby nie tradycja związana z wykładnią przepisów regulujących rękojmię, obowiązujących na terenie Polski od pierwszej połowy XIX w. Nie ulega wątpliwości, że następstwem prawnym spełnienia wszystkich przesłanek zastosowania rękojmi jest nabycie prawa zgodnie z treścią księgi wieczystej, pomimo tego że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania tym prawem albo był co prawda uprawniony do rozporządzania nim, lecz w mniejszym zakresie w porównaniu z tym, w jakim rozporządzenie nastąpiło. Nie ma przy tym znaczenia, czy prawo wpisane do księgi wieczystej w ogóle nie istniało, istniało, lecz przed zawarciem umowy wygasło, czy też istniało, lecz przysługiwało innej osobie. Działanie rękojmi stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, niż sam posiada)¹⁴⁹.

¹⁴⁶ Zob. W. Prądzyński, op. et loc. cit.

¹⁴⁷ Wyjątkiem jest dopiero niedawna wypowiedź B. Jelonek-Jarco, Rękojmia..., s. 214-216.

¹⁴⁸ Np. spółka A kontrolowana przez X przenosi własność nieruchomości, której jest księgowym właścicielem, na rzecz spółki B też kontrolowanej przez X. Zarówno X, jak i zarząd spółki B nie wiedzą i z łatwością nie mogliby się dowiedzieć, że spółka A w rzeczywistości nie jest właścicielem tej nieruchomości.

¹⁴⁹ Por. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 41-42.

Opisywane skutki rękojmi występują *ex lege*¹⁵⁰, są one niezależne od woli i wiedzy¹⁵¹ uczestników transakcji. Dla ich zaistnienia nie jest konieczne powołanie się na rękojmię ani też dokonanie dalszych czynności prawnych, procesowych lub aktów staranności. Rękojmia nie jest też prawem podmiotowym. Nie można mówić więc o wykonywaniu praw z rękojmi, a także nie można się jej zrzec¹⁵².

Konsekwencją tego, że skutki działania rękojmi występują *ex lege*, jest to, że może powołać się na nie każdy, także osoba niebędąca bezpośrednim beneficjariuszem udzielanej przez nią osłony. Dalszy nabywca (zarówno pod tytułem ogólnym, jak i szczególnym) nabywa więc prawo od uprawnionego i jego nabycie nie jest już uzależnione od tego, czy w stosunku do niego spełnione zostaną przesłanki rękojmi¹⁵³. Nabyciu prawa przez kolejnego nabywcę nie przeszkadza jego wiedza o tym, iż osoba, od której nabywa prawo, uzyskała je wcześniej od nieuprawnionego¹⁵⁴.

Skutki działania rękojmi powinny być uwzględnione z urzędu w każdym postępowaniu, zarówno sądowym, jak i administracyjnym¹⁵⁵, jednakże tylko w tym zakresie, jaki wynika z dopuszczalnej w danym postępowaniu kognicji (na temat rękojmi w postępowaniu wieczystoksięgowym zob. dalej pkt M).

B. Skutki rękojmi dla nabywcy. Nabywca uzyskuje w wyniku działania rękojmi prawo o takiej treści (a w przypadku ograniczonych praw rzeczowych także o takim pierwszeństwie), jakie wynika z treści księgi wieczystej. W przypadku nieujawnienia w księdze wieczystej obciążeń nieruchomości, skutkiem ochrony zapewnianej przez rękojmię jest nabycie prawa wolnego od praw osób trzecich niewpisanych do księgi wieczystej (tzw. negatywny aspekt rękojmi, zob. wcześniej pkt 4.P).

C. Charakter prawny nabycia. Przedstawione ujęcie skutków rękojmi z perspektyw nabywcy (zob. pkt B) przypomina konstrukcję pochodnego nabycia prawa podmiotowego. Jednakże ze względu na to, że zbywca jest osobą nieuprawnioną

¹⁵⁰ Tak S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 43.

¹⁵¹ Wiedza nabywcy jest istotna jako przesłanka negatywna rękojmi w zakresie niezbędnym do ustalenia tego, że nabywca nie jest w złej wierze (art. 6). Gdy już jednak przesłanki rękojmi zostaną spełnione, wiedza nabywcy nie ma znaczenia dla wywołania jej skutków. Osoba będąca w dobrej wierze zwykle nie wie, że nabywa prawo księgowo w oparciu o rękojmię i jest przekonana o tym, że nabycie nastąpiło od uprawnionego. Wiedza na temat tego, że nabycie nastąpiło w warunkach rękojmi przychodzi w jakiś czas po transakcji, a niekiedy nabywca nigdy się nie dowie, że był chroniony rękojmią.

¹⁵² Tak W. Prądzyński, op. cit., s. 211; S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 43. Por. także K. Piasecki, op. cit., s. 22.

¹⁵³ W razie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej może się on powołać w pierwszej kolejności na nabycie w warunkach rękojmi prawa księgowego przez jego poprzednika prawnego. Dopiero w razie wykazania przez przeciwnika, że jego poprzednik był w złej wierze, istotna stanie się ochrona zapewniana przez rękojmię dla dokonanej przez niego transakcji ze zbywcą.

¹⁵⁴ Zob. A. Wacke, op. cit., s. 317 oraz J. Baur (w:) F. Baur, R. Stürner, Sachenrecht, München 1999, s. 606.

¹⁵⁵ Tak SN m.in. w uchwale siedmiu sędziów z 28.5.1992, III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 211.

trudno mówić w tym wypadku o sukcesji, co skłaniać mogłoby do wyrażenia poglądu, stosownie do którego nabycie prawa w warunkach rękojmi zaliczyć należy do kategorii nabycia pierwotnego¹⁵⁶. Rozstrzygnięcie tego sporu zdaje się mieć jedynie teoretyczne znaczenie¹⁵⁷.

D. Skutki dla materialnie uprawnionego. Z perspektywy osoby, której prawo własności (użytkowania wieczystego, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu) rzeczywiście przysługiwało, lecz nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, skutkiem działania rękojmi jest utrata tego prawa (uzyskuje je bowiem nabywca chroniony rękojmią)¹⁵⁸.

Konsekwencją nieujawnienia w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego jest w razie zbycia nieruchomości w warunkach rękojmi niedopuszczalność dochodzenia tego prawa w stosunku do nabywcy nieruchomości w dobrej wierze i jego następców prawnych. Prawo to jednak nie wygasa. W tym wypadku mamy bowiem do czynienia z tzw. relatywnym działaniem rękojmi (zob. dalej pkt 6.F).

Jeśli zaś ograniczone prawo rzeczowe ujawnione zostało o innej treści, niż przysługuje ono w rzeczywistości, ujawniając przez to mniejszy od rzeczywistego zakres obciążenia, to skutkiem działania rękojmi na korzyść nabywcy nieruchomości jest relatywna zmiana treści tego prawa, które odtąd w stosunku do nabywcy nieruchomości i jego następców prawnych uzyskuje treść zgodną z wpisem. Reguła ta nie odnosi się natomiast do sytuacji, w której w przypadku transakcji zbycia nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej zakres obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym byłby większy do rzeczywistego (ze względu na regułę działania rękojmi tylko na korzyść nabywcy – zob. pkt E).

E. Działanie na korzyść nabywcy. Z brzmienia przepisu art. 5 wynika, że rękojmia działa jedynie na korzyść nabywcy prawa ujawnionego w księdze wieczystej¹⁵⁹. Nie można więc rękojmi stosować przeciwko tej osobie. Nabywca prawa własności obciążonego według treści księgi wieczystej ograniczonym prawem rzeczowym może zatem domagać się wykreślenia tego obciążenia, jeśli zostało ono wpisane niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

¹⁵⁶ Por. S. Breyer, Przeniesienie własności..., s. 223; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, op. cit., s. 923; J.S. Piątowski, op. cit., s. 63, przyp. 16; S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 42-43 oraz K. Piasecki, op. cit., s. 23.

¹⁵⁷ Tak W. Prądzyński, op. cit., s. 215 oraz J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., s. 29.

¹⁵⁸ Np. prawo własności przysługujące A ujawnione zostało w księdze wieczystej na rzecz B, który zbywa je C. Skutkiem tej umowy jest uzyskanie prawa własności tej nieruchomości przez C. Jednocześnie A utraci prawo własności wspomnianej nieruchomości. Identycznie przedstawiałaby się sprawa w razie zbycia ograniczonego prawa rzeczowego. W sytuacji gdy natomiast Y, będący zarówno faktycznym, jak i księgowym właścicielem nieruchomości, zbywa ją X, a w księdze wieczystej nie zostało ujawnione prawo użytkowania przysługujące Z, to prawo to wygasa, a X nabywa nieruchomości wolną od tego obciążenia.

¹⁵⁹ Zob. W. Prądzyński, op. cit., s. 222; J. Wasilkowski, Na temat wykładni..., s. 82 oraz S. Breyer, Przeniesienie własności..., s. 237.