

Jarosław Kuropatwiński

---

# Księgi wieczyste

Komentarz do art. 1-58<sup>2</sup> u.k.w.h.  
oraz art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c.

---

**Tom I**

**Komentarz do art. 1-10  
ustawy o księgach wieczystych  
i hipotece**

Bydgoszcz 2013

## *Przegląd treści*

<i>Wykaz skrótów</i> .....	9
<i>Od Autora</i> .....	13

### **Wprowadzenie**

#### Rozdział I

#### **Księga wieczysta jako rejestr publiczny**

1. Rejestry .....	19
2. Pojęcie księgi wieczystej .....	21
3. Systemy organizacji ksiąg wieczystych .....	24
4. Funkcje ksiąg wieczystych .....	26
5. Termin „księga wieczysta” .....	27
6. Akta księgi wieczystej .....	28
7. Zbiory dokumentów .....	29
8. Księgi wieczyste na tzw. Ziemiach Odzyskanych .....	31
9. Księgi wieczyste zamknięte .....	33
10. Księgi wieczyste dawne .....	36
11. Księgi biurowe .....	39
12. Prawo wieczystoksięgowe materialne i formalne .....	42
13. Źródła prawa .....	43

#### Rozdział II

#### **Powstanie i ewolucja polskiego systemu wieczystoksięgowego**

1. Historia ksiąg wieczystych .....	46
2. Księgi wieczyste w dawnej Polsce .....	49
3. Księgi wieczyste na ziemiach polskich w okresie zaborów .....	50
4. Księgi wieczyste w okresie II Rzeczypospolitej .....	54
5. Prawo wieczystoksięgowe w pracach Komisji Kodyfikacyjnej II RP .....	55
6. Unifikacja prawa wieczystoksięgowego .....	57
7. Ewolucja zunifikowanego systemu ksiąg wieczystych .....	59
8. Digitalizacja ksiąg wieczystych .....	61

#### Rozdział III

#### **Wpisy deklaratywne i konstytutywne**

1. Wiadomości podstawowe .....	66
2. Zasada wpisu w ujęciu skrajnym .....	67
3. Zasada wpisu w ujęciu współczesnym .....	68

## **Przegląd treści**

4. Motywy przyjęcia wpisów deklaracyjnych w prawie polskim .....	68
5. Koncepcje dotyczące znaczenia wpisów w pracach unifikacyjnych .....	70
6. Wpisy konstytutywne w prawie polskim .....	71
7. Konsekwencje przyjęcia wpisów deklaracyjnych jako zasady .....	74
8. Wnioski płynące z ewolucji prawa niemieckiego .....	75

### **Rozdział IV**

#### **Nieruchomość jako podstawowa kategoria prawa wieczystoksięgowego**

1. Uwagi wstępne .....	77
2. Działka ewidencyjna (geodezyjna) .....	77
3. Pojęcie nieruchomości .....	79
4. Część nieruchomości jako przedmiot prawa jawnego z księgi wieczystej .....	88

#### **Komentarz**

##### **Art. 1**

1. Cele norm .....	98
2. Historia powstania przepisów .....	99
3. Koncepcja powszechności ksiąg wieczystych .....	101
4. Instrumenty służące urzeczywistnieniu powszechności ksiąg wieczystych .....	102
5. Przedmiot księgi wieczystej .....	103
6. Stan prawny .....	105
7. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej .....	106
8. Nieruchomości .....	109
9. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej .....	109
10. Zakładanie ksiąg wieczystych .....	137
11. Zaginięcie i zniszczenie ksiąg wieczystych .....	148

##### **Art. 2**

1. Cel regulacji .....	151
2. Historia powstania przepisu .....	152
3. Jawność formalna i materialna .....	153
4. Przedmiot jawności formalnej .....	154
5. Przejawy jawności formalnej .....	157
6. Ograniczenia jawności formalnej .....	159
7. Zagrożenia związane z jawnością formalną .....	160
8. Jawność materialna .....	161

##### **Art. 3**

1. Cel normy .....	164
2. Historia powstania przepisu .....	165
3. Domniemanie i jego konstrukcja prawna .....	166

4. Prawo jawne z księgi wieczystej (podstawa domniemania) . . . . .	167
5. Wniosek domniemania . . . . .	172
6. Zakres czasowy domniemania . . . . .	174
7. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (ust. 2) . . . . .	175
8. Spór o domniemanie zupełności ksiąg wieczystych . . . . .	176
9. Dowodzenie treści wpisów do księgi wieczystej . . . . .	177
10. Wzruszenie domniemania . . . . .	178
11. Kolizja z innymi domniemaniami . . . . .	182

**Art. 4**

1. Cel regulacji . . . . .	182
2. Historia powstania przepisu . . . . .	184
3. Domniemanie prawa wynikające z posiadania . . . . .	184
4. Domniemanie prawa wynikające z wpisu w księdze wieczystej . . . . .	185
5. Rozstrzygnięcie kolizji domniemań . . . . .	185
6. Kolizja w zakresie praw ujawnianych w dziale III . . . . .	186

**Art. 5**

1. Cel regulacji . . . . .	187
2. Historia powstania przepisu . . . . .	190
3. Uwagi ogólne o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych . . . . .	192
4. Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym . . . . .	194
5. Nabycie przez czynność prawną . . . . .	209
6. Skutki działania rękojmi . . . . .	218
7. Regulacje odrębne . . . . .	226

**Art. 6**

1. Cel regulacji . . . . .	228
2. Historia powstania przepisów . . . . .	231
3. Nieodpłatność . . . . .	234
4. Zła wiara . . . . .	237
5. Moment istotny dla oceny złej wiary . . . . .	256
6. Zagadnienia intertemporalne . . . . .	258

**Art. 7**

1. Cel regulacji . . . . .	259
2. Historia powstania przepisu . . . . .	259
3. Znaczenie przepisu . . . . .	261
4. Struktura katalogu praw chronionych przed działaniem rękojmi . . . . .	262
5. Prawa obciążające nieruchomości z mocy ustawy (pkt 1) . . . . .	262
6. Prawo dożywocia (pkt 2) . . . . .	265
7. Służebności ustanowione na podstawie decyzji administracyjnej (pkt 3) . . . . .	266
8. Służebność drogi koniecznej (pkt 4) . . . . .	267
9. Służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy (pkt 4) . . . . .	267
10. Służebność przesyłu (pkt 5) . . . . .	268

## Przegląd treści

### Art. 8

1. Cel regulacji	269
2. Ewolucja historyczna wzmianki i ostrzeżenia	270
3. Historia powstania przepisu	273
4. Konstrukcja dogmatyczna przepisu	274
5. Wzmianka	274
6. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego	283
7. Uwagi <i>de lege ferenda</i>	285

### Art. 9

1. Cel normy	286
2. Historia powstania przepisu	286
3. Rozporządzenia niewymienione w art. 5	287
4. Spełnienie świadczenia	291

### Art. 10

1. Cel normy	293
2. Historia powstania przepisu	295
3. Charakter prawny i przedmiot roszczenia	298
4. Pozasądowe uzgodnienie księgi wieczystej	301
5. Sprawa cywilna	303
6. Legitymacja procesowa czynna	304
7. Bierna legitymacja procesowa	311
8. Żądanie pozwu i charakter prawny powództwa	314
9. Przesłanki roszczenia	320
10. Stosunek powództwa o uzgodnienie do innych postępowań	323
11. Postępowanie dowodowe	332
12. Uzgodnienie w razie objęcia tej samej nieruchomości dwiema księgami	336
13. Zasady wyrokowania	339
14. Skutki wyroku	345
15. Ostrzeżenie	347

### Aneks

#### Materiały z prac ustawodawczych nad ustawą z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece

Protokół posiedzenia Komisji z 17.2.1982	357
Projekt u.k.w.h. wersja I (18.1.1982)	362
Ustne uzasadnienie projektu u.k.w.h. (17.2.1982)	381
Protokół posiedzenia Komisji z 17.6.1982	388
Projekt u.k.w.h. wersja II (17.6.1982)	405
Projekt u.k.w.h. wersja III (17.6.1982)	416

<b>Bibliografia</b>	429
---------------------	-----

Reklamy	437
---------	-----