

## Rozdział I

# Księga wieczysta jako rejestr publiczny

### Spis treści

1. Rejestry .....	19	E. Terminologia .....	31
2. Pojęcie księgi wieczystej .....	21	F. Odesłanie .....	31
3. Systemy organizacji ksiąg wieczystych .....	24	8. Księgi wieczyste na tzw. Ziemiach Odzyskanych .....	31
4. Funkcje ksiąg wieczystych .....	26	9. Księgi wieczyste zamknięte .....	33
5. Termin „księga wieczysta” .....	27	10. Księgi wieczyste dawne .....	36
6. Akta księgi wieczystej .....	28	11. Księgi biurowe .....	39
7. Zbiory dokumentów .....	29	12. Prawo wieczystoksięgowe materialne i formalne .....	42
A. Uwagi ogólne .....	29	13. Źródła prawa .....	43
B. Uproszczenia dowodowe .....	30		
C. Zasady prowadzenia zbiorów .....	30		
D. Zaświadczenie .....	31		

## 1. Rejestry

Potrzeby obrotu, od najdawniejszych zresztą czasów, wymagają prowadzenia różnych rejestrów<sup>1</sup> (zbiorów informacji uporządkowanych według z góry określonych zasad<sup>2</sup>). W czasach współczesnych rozwój rejestrów jest jednak zjawiskiem znaczącym. Aktualnie w polskim systemie prawnym przewidzianych jest ponad dwieście<sup>3</sup> różnych rejestrów (ksiąg, ewidencji). Jednym z takich rejestrów są współczesne księgi wieczyste. Warto zwrócić uwagę, jak przedstawiają się księgi wieczyste na tle innych rejestrów.

Nauka prawa dzieli tradycyjnie rejestry według kryterium uporządkowania informacji na podmiotowe i przedmiotowe<sup>4</sup>. Wydaje się, że podział ten jest niewystarczający i uzupełnić go należy o rejestry praw podmiotowych.

Do rejestrów podmiotowych należą m.in.: rejestry objęte systemem krajowego rejestru sądowego (rejestr przedsiębiorców, rejestr stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej, rejestr dłużników niewypłacalnych), rejestr funduszy emerytalnych, akta stanu cywilnego i ewidencja ludności. Rejestry te porządkują informacje według kryterium podmiotowego (podmiotów prawa). Nie ograniczają się jednak one wyłącznie do zaewidencjonowania podmiotów prawa, lecz zawierają także inne informacje odnoszące się do tych podmiotów, istotne ze względu na funkcję, którą dany rejestr pełni.

<sup>1</sup> Zob. T. Stawecki, Rejestr nieruchomości, księgi hipoteczne, księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku, *Studia Iuridica* XL/2002, s. 168 i n. oraz Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 219.

<sup>2</sup> Por. T. Stawecki, *Rejestry publiczne. Funkcje instytucji*, Warszawa 2005, s. 28-30.

<sup>3</sup> T. Stawecki (op. cit., s. 413-439) wlicza wg stanu prawnego na 1.1.2005 aż 279 różnych rejestrów publicznych.

<sup>4</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 297 oraz Z. Żabiński, *Rejestr handlowy*, Kraków 1946, s. 11.

Drugą kategorię rejestrów stanowią rejestry przedmiotowe. Do tej grupy zalicza się kataster (ewidencję gruntów i budynków), centralną ewidencję pojazdów<sup>5</sup> oraz rejestr zabytków.

Księgi wieczyste, rejestr okrętowy i rejestr zastawów należą natomiast do kategorii rejestrów praw podmiotowych<sup>6</sup>. Ich celem nie jest bowiem ewidencjonowanie rzeczy, lecz praw. Opis rzeczy w rejestrach należących do tej kategorii odgrywa również ważną rolę. Nie jest ona jednak pierwszoplanowa. Precyzyjna identyfikacja rzeczy umożliwia jedynie prawidłowe określenie przedmiotu prawa ujawnianego w takim rejestrze<sup>7</sup>. Do kategorii tej należą także rejestry praw na dobrach niematerialnych (np. rejestr znaków towarowych, rejestr wzorów użytkowych, rejestr wzorów przemysłowych). Także w nich zamieszcza się opis przedmiotu praw wyłącznych, który pełni taką funkcję jak opis rzeczy w przypadku np. ksiąg wieczystych i rejestru zastawów. Znamienne rzeczą jest także to, że wspomniane rejestry, choć służące do zapisywania praw podmiotowych (praw wyłącznych), biorą swoje nazwy od przedmiotu tych praw (wyjątkiem jest jedynie rejestr patentów).

Według kryterium funkcji dzieli się natomiast wszystkie rejestry na rejestry czysto ewidencyjne, do których wpisy mają charakter wyłącznie informacyjny i nie pociągają za sobą szczególnych skutków (np. ewidencja gruntów i budynków) oraz rejestry, do których wpisy wywołują skutki w sferze prawa materialnego<sup>8</sup>. Do tej drugiej kategorii zaliczyć należy: rejestr przedsiębiorców, rejestr stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej, a także księgi wieczyste. Skutki prawne, które wywołuje wpis do rejestru, polegać mogą na prawotwórczości wpisu (gdy wpis jest niezbędną przesłanką wywołania określonego skutku prawnego, np. powstania spółki z o.o., zmiany umowy spółki z o.o., powstania hipoteki) lub na ochronie zaufania osób polegających na wpisie ujawnionym w rejestrze (np. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Poza tymi zasadniczymi kategoriami skutków, prawo łączy z wpisem niekiedy dodatkowe skutki<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> Zob. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19.9.2001 w sprawie centralnej ewidencji pojazdów (Dz.U. 2001, Nr 106, poz. 1166).

<sup>6</sup> Tak W. Czachórski (zob. Protokół wspólnego posiedzenia Komisji Prac Ustawodawczych i Komisji Spraw Wewnętrznych i Wymiaru Sprawiedliwości z 17.2.1982, s. 2 – Aneks); Uzasadnienie ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie oraz H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Kraków 2007, s. 17. Podobnie Z.K. Nowakowski, op. et loc. cit. Zob. także uwagę tego Autora (s. 221), w której wskazuje on na to, że dzięki instytucji rękojmi księgi wieczyste nie są rejestrem nieruchomości.

<sup>7</sup> W przypadku rejestru zastawów należałoby precyzyjnie powiedzieć: „przedmiotu przedmiotu prawa”. Zastaw obciąża prawo własności, którego przedmiotem jest dopiero rzecz.

<sup>8</sup> Zob. J. Ignatowicz, op. cit., s. 297-298.

<sup>9</sup> Zob. przykłady podawane przez Z. Żabińskiego (op. cit., s. 82). Autor ten z tego względu twierdzi, że także wpisy deklaratoryjne mają do pewnego stopnia prawotwórczy charakter, tworzą bowiem nowe stosunki prawne.

Według kryterium podmiotu prowadzącego rejestr wyróżnić można rejestry publiczne (urzędowe) oraz rejestry prywatne. Rejestry publiczne to te, które prowadzone są przez organy władzy publicznej (sądy, jednostki samorządu terytorialnego, organy władzy państwowej). Tradycyjnie określane bywają one także „księgami publicznymi”<sup>10</sup>. Do tej kategorii należą m.in. księgi wieczyste i akta stanu cywilnego. Rejestry prywatne prowadzone są natomiast przez podmioty prawa prywatnego. Obowiązek prowadzenia rejestrów prywatnych może wynikać z przepisów prawa (księgi rachunkowe, księgi bankowe, księga akcyjna, księga udziałów). Ich doniosłość prawna obejmować może zarówno sferę prawa prywatnego, jak i publicznego (np. księgi rachunkowe służą zarówno ustaleniu wysokości rozszczenia o wypłatę zysku, jak i wysokości zobowiązań podatkowych). Niekiedy na mocy szczególnego przepisu wyciągi z ksiąg prywatnych mogą uzyskać status dokumentu urzędowego i korzystać z wynikającego z tego domniemania prawdziwości faktów w nich stwierdzonych (art. 244 § 1 k.p.c.).

Jak widać z tej krótkiej prezentacji, funkcjonuje w naszym systemie prawnym wiele rejestrów, które można ująć w rozmaite kategorie, budowane na podstawie różnych kryteriów. W tej sytuacji ryzykowne wydaje się tworzenie koncepcji dogmatycznych wspólnych dla wszystkich kategorii rejestrów. Tym niemniej wskazać można przynajmniej na wspólną grupę problemów, które związane są z każdym rejestrem. Każdy rejestr boryka się np. z problemem rozbieżności między stanem w nim ujawnionym a stanem rzeczywistym oraz z koniecznością odpowiedzi na pytanie o znaczenie wpisu (deklaratoryjne, konstytutywne, sanujące). Każdy z rejestrów analizować można pod kątem zapewnienia dla niego gwarancji wiarygodności danych w nim ujawnianych (tzw. wiarygodności faktycznej<sup>11</sup>). Z niektórymi rejestrami związana jest dodatkowo tzw. wiarygodność prawna, której przejawami są domniemanie prawdziwości wpisów oraz rękojmia wiary publicznej<sup>12</sup>. Funkcjonowanie każdego rejestru rodzi także pytanie o znaczenie nieujawnienia w nim określonych faktów i o odpowiedzialność podmiotu prowadzącego oraz podmiotu zobowiązanego do podania danych podlegających ujawnieniu.

## 2. Pojęcie księgi wieczystej

Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości<sup>13</sup>.

Jest to rejestr publiczny w tym sensie, że obowiązek jego prowadzenia należy do zadań władzy publicznej. Publiczny charakter obowiązku prowadzenia ksiąg

<sup>10</sup> Zob. Z. Żabiński, op. cit., s. 10.

<sup>11</sup> Zob. Z. Żabiński, op. cit., s. 90.

<sup>12</sup> Zob. Z. Żabiński, op. et loc. cit.

<sup>13</sup> Tak również W. Czachórski (zob. Protokół wspólnego posiedzenia Komisji Prac Ustawodawczych i Komisji Spraw Wewnętrznych i Wymiaru Sprawiedliwości z 17.2.1982, s. 2 – Aneks) oraz H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 17. Podobnie Z.K. Nowakowski, op. cit., s. 219 i s. 221 oraz B. Barłowski, E. Janeczko, Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości, Warszawa 1988, s. 15.

wieczystych jest konsekwencją doniosłej z punktu widzenia interesu publicznego funkcji ksiąg wieczystych (bezpieczeństwa obrotu prawnego, zapewnienia bezpieczeństwa kredytu hipotecznego)<sup>14</sup>. Ustawodawca powierzył wykonanie tego obowiązku władzy sądowniczej. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych (art. 23).

Publiczny charakter tego rejestru ogranicza się jednak do jego sfery organizacyjnej. Pod względem treści księgi wieczyste służą wyłącznie do rejestracji praw podmiotowych należących do sfery prawa cywilnego. Nie podlegają więc ujawnieniu w księdze wieczystej np. ograniczenia prawa własności wynikające z regulacji publicznoprawnych, jak chociażby ograniczenia ustanowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązanie takie obowiązuje także w prawie niemieckim, gdzie uzasadniane jest tym, by nie przeciążać księgi wieczystej informacjami, które zmniejszyłyby jej przejrzystość<sup>15</sup>.

Stwierdzenie, iż księgi wieczyste są rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości, jest prawidłowe na pewnym poziomie ogólności. Szczegółowa analiza skłania do wyróżnienia przedmiotu ksiąg wieczystych oraz praw składających się na stan prawny odnoszący się do przedmiotu danej księgi wieczystej. Relacje pomiędzy tymi pojęciami są uzależnione od decyzji ustawodawcy i ulegały zmianom na przestrzeni czasu. Pierwotnie przedmiotem ksiąg wieczystych było tylko prawo własności nieruchomości, zaś stan prawny odnoszący się do tak rozumianego przedmiotu określał zakres prawa własności, prawa związane z tym prawem oraz obciążenia praworzeczowe i obligacyjne tego prawa. W wyniku ewolucji systemu ksiąg wieczystych kwestia ta skomplikowała się przez rozszerzenie katalogu praw, które mogą być przedmiotem ksiąg wieczystych. Tym niemniej zasadnie można mówić o *numerus clausus* praw, które mogą być przedmiotem księgi wieczystej (art. 1 ust. 1 i 3). Pojęcie stanu prawnego wyraża zakres prawa będącego przedmiotem księgi wieczystej (zob. komentarz do art. 1, pkt 6).

Pojęcie księgi wieczystej obejmuje nie tylko dokument rejestrowy kreowany na podstawie u.k.w.h. (sporządzony według prawem przepisanego wzoru<sup>16</sup>), ale także księgi wieczyste istniejące w dniu 1.1.1983 roku, urządzone na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów (art. 114), w tym również księgi dawne, o ile nie utraciły one bytu prawnego na podstawie szczególnych przepisów (zob. pkt 10).

---

<sup>14</sup> Rejestr publiczny nieruchomości wyposażony w instrumenty zapewniające bezpieczeństwo obrotu nie jest jedynym rozwiązaniem. Na drugim biegunie znajduje się system obowiązujący w większości stanów USA, w których brak publicznego rejestru nieruchomości i konieczne jest sprawdzanie przy każdej transakcji nieprzerwanego łańcucha tytułów nabycia sięgającego aż do XVII wieku. Ze względu na poważne ryzyka prawne, system ten wymusił rozwój prywatnych rejestrów zweryfikowanych już tytułów prowadzonych przez wyspecjalizowane kancelarie i tzw. ubezpieczenie tytułu, chroniące nabywcę na wypadek szkód wynikających z wadliwego nabycia nieruchomości. Zob. szerzej na ten temat T. Stawecki, op. cit., s. 199-201.

<sup>15</sup> Zob. A. Wacke (w:) Münchner Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, t. 6, München 2004, s. 114 i s. 117.

<sup>16</sup> Określonego obecnie w załączniku do nr 1 do rozp.k.w.2001.

Nie mają natomiast waloru księgi wieczyste w znaczeniu jurydycznym księgi wieczyste zamknięte (zob. pkt 9). W pojęciu współczesnej księgi wieczyste nie mieszczą się akta księgi wieczyste<sup>17</sup> ani tzw. zbiory dokumentów, choć na mocy przepisu art. 123 ust. 3 złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczyste, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Księga wieczysta powstaje przez jej urządzenie. W stanie prawnym obowiązującym do 22.9.2001 roku urządzenie księgi wieczyste wymagało wydania postanowienia w tym przedmiocie, a następnie dokonywany był wpis do księgi wieczyste odzwierciedlający treść zarządzoną w postanowieniu. *De lege lata* założenie księgi wieczyste następuje przez dokonanie w niej pierwszego wpisu (jeszcze nieprawomocnego), co na przyszłość usuwa problemy, które mogły się rodzić w wyniku założenia księgi wieczyste bez wydania stosownego postanowienia, a także w razie rozbieżności pomiędzy treścią postanowienia a dokonanym następnie wpisem<sup>18</sup>.

Księga wieczysta traci swój byt w wyniku jej zamknięcia (księgi wieczyste zamknięte) lub na mocy przepisu ustawy, który pozbawia bytu prawnego księgi wieczyste określonego typu (księgi wieczyste dawne). Księga wieczysta uważana powinna być natomiast za istniejącą pomimo jej zaginięcia lub zniszczenia – do czasu jednak dokonania pierwszego wpisu w księdze utworzonej na miejsce księgi zaginionej lub zniszczonej (zob. komentarz do art. 1, pkt 11.F).

*De lege lata* księga wieczysta istnieje w trzech postaciach: papierowej, elektronicznej oraz wydruku komputerowego z programu Feniks-2. O tym, w jakiej postaci funkcjonować powinna księga wieczysta dla danej nieruchomości, decyduje w pierwszej kolejności rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.2012 w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym<sup>19</sup>. Rozporządzenie to określa sądy wieczystoksięgowe, w których docelowo księgi wieczyste prowadzone mają być wyłącznie w systemie informatycznym (wg informacji udostępnionych przez Ministerstwo Sprawiedliwości, od 2011 roku we wszystkich sądach wieczystoksięgowych zaistniały możliwości techniczne prowadzenia zdigitalizowanych ksiąg wieczystych). Księgi wieczyste zakładane lub prowadzone dla nieruchomości nieobjętych jeszcze systemem nowej elektronicznej księgi wieczyste mają formę papierowych teczek lub wydruku komputerowego z programu Feniks-2<sup>20</sup>. W okresie

---

<sup>17</sup> Rozwiązanie to jest efektem godnej poparcia ewolucji. Prawo hipoteczne z 1818 roku obejmowało pojęciem księgi hipotecznej nie tylko wykaz hipoteczny, ale także księgę umów wieczystych i zbiór dokumentów (art. 14), łącząc zarazem materialnoprawne znaczenie księgi wieczyste wyłącznie z wykazem hipotecznym, co mogło być źródłem niepotrzebnych niejasności.

<sup>18</sup> Zob. A. Oleszko, Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczyste a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami, Rejent 2000, nr 4, s. 153-157. Problemy te mogą wszakże być nadal aktualne w odniesieniu do ksiąg wieczystych założonych przed 22.9.2001 roku.

<sup>19</sup> Dz.U. 2012, poz. 1341.

<sup>20</sup> W tym zakresie brak regulacji rozstrzygającej, według jakiego kryterium księgi mają być prowadzone w systemie papierowym oraz w systemie komputerowym Feniks. Niekiedy w jednym wydziale wieczystoksięgowym spotyka się księgi zarówno w jednej, jak i drugiej formie.

przejściowym, gdy księgi wieczyste danego sądu wieczystoksięgowego są w trakcie migracji, może się zdarzyć sytuacja, w której w danym sądzie księgi wieczyste prowadzone są równoległe w trzech systemach.

Księgi wieczyste w formie papierowej urządzane są według wzoru określonego w załączniku nr 1 do rozp.k.w.2001, na formularzach w formacie 31 x 22,5 cm obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej. Obok ksiąg wieczystych papierowych w tej ich podstawowej postaci występują także księgi dawne oraz księgi, których współczesny formularz stanowi jedynie ciąg dalszy księgi dawnej (zob. pkt 10).

W przypadku ksiąg wieczystych prowadzonych w programie Feniks-2, wydruki komputerowe z tego programu stanowią ciąg dalszy księgi wieczystej (§ 3 ust. 4 rozp.k.w.2001).

Natomiast w przypadku ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym nie istnieje substrat papierowy księgi wieczystej. Wgląd do niej następuje przez jej wywołanie na ekranie monitora komputerowego (§ 3 ust. 1 rozp.inf.k.w.).

### 3. Systemy organizacji ksiąg wieczystych

Wyróżnić można trzy podstawowe systemy rejestracji prawa własności nieruchomości. Najstarszy z nich polega na chronologicznym zapisywaniu zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości w księgach sądowych (system chronologiczny). Rozwiązanie takie obowiązywało m.in. w dawnym prawie polskim i obowiązuje nadal w mało rozwiniętych systemach wieczystoksięgowych. Jego podstawową wadą jest brak szybkiego dostępu do informacji pochodzących z takiego rejestru. Uzyskanie wiadomości o treści wpisów wymaga bowiem w tym systemie przeprowadzania żmudnych kwerend.

Pewną próbą porządkowania informacji zawartych w systemie rejestracji praw do nieruchomości jest tzw. system personalny. Polega on na uporządkowaniu zarejestrowanych informacji według osoby właściciela nieruchomości<sup>21</sup>. W przypadku gdy jeden właściciel ma większą liczbę nieruchomości, informacje dotyczące ich wszystkich zebrane są w jednym miejscu.

Księga wieczysta środkowoeuropejska oparta jest na systemie realnym (*Grundsatz des Realfoliums*), który polega na tym, że dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W ramach tego systemu istnieją jednak jeszcze pewne różnice. W Prusach (Niemczech) i Austrii w związku z systematycznym zakładaniem ksiąg wieczystych dla całych jednostek katastralnych powstał system, który można określić mianem systemu realnego uporządkowanego terytorialnie. Jego cechą jest to, że dla każdej jednostki katastralnej (*Katastergemeinde*) zakładana była jedna księga znacznych rozmiarów (księga zbiorcza), w której poszczególne karty (*Grundbuchblatt, Grundbucheinlage*)

<sup>21</sup> System taki funkcjonuje m.in. w Belgii. Zob. S. Rudnicki, Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich, Rejent 1995, nr 11, s. 32.