

*Aleksander Oleszko*

## **Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami**

### **1. Wadliwe założenie księgi wieczystej oraz błędna treść wpisów a dokonany na ich podstawie obrót nieruchomością**

Na ogół wpisy zawarte w księdze wieczystej dają wierny oraz zupełny, to znaczy rzeczywisty obraz stosunków prawnych dotyczących danej nieruchomości. Zachodzą jednak wypadki, w których nie tylko treść księgi wieczystej nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ale z różnych przyczyn spotykamy się z formalnie istniejącą księgą, jednakże powstaje wątpliwość, czy w ogóle księgę taką można uważać za założoną (urzędową).

W sytuacji pierwszej, a więc w razie niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma żadnej wątpliwości co do założonej księgi wieczystej i stwierdzoną niezgodność można w trybie przewidzianym dla danej instytucji doprowadzić do wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Służą temu przede wszystkim rozwiązania zmierzające do uzgodnienia stanu prawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przewidziane w powództwie wszczętym w trybie przepisu art. 10 ust. 1 ustawy o ks.w. i hip. Jeżeli niezgodność nie ma cech, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ks.w. i hip., wówczas w innych wypadkach zgodność wpisu można uzyskać w drodze sprostowania usterek wpisu (art. 57 ust. 3 ustawy o ks.w. i hip. w zw. z § 35 ust. 2 i 3 rozp. wyk. z 1992 r.). W drugim wypadku, wprowadzie księga jako formalny rejestr istnieje, ale z

uwagi na nieprawidłowości związane z jej założeniem (urządzeniem) bądź brakiem niektórych w niej wpisów, powstaje pytanie o samo istnienie księgi jako rejestru prowadzonego w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (por. art. 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ks.w. i hip.). W praktyce wyłaniają się najczęściej następujące sytuacje:

a) w założonej księdze wieczystej brak jest postanowienia sądu o jej założeniu;

b) ujawnione wpisy nie odpowiadają wymogom formalnym, zawartym w art. 25 ustawy o ks.w. i hip. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których przy urządzeniu nowej księgi wieczystej przenoszone są do niej wpisy z księgi dawnej (§ 4 rozp. wyk. z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg – Dz.U. Nr 28, poz. 41), jak np. z ksiąg gruntowych b. zaboru pruskiego, z działu I, który przeznaczony był do wpisu właściciela (współwłaściciela), a w nowo urządzonej księdze wpis ten został przeniesiony do działu I wbrew pkt 1 § 4 cyt. rozp. z 1986 r. Zdarzają się też przypadki, iż obecna księga stanowi dalszy ciąg dawnej księgi wieczystej, prowadzonej jeszcze przed wejściem w życie dekretu z 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych oraz przep.wpr.pr.rzecz. i pr. o ks. wiecz. Z mocy art. LIV cyt. przep. wpraw., księgi hipoteczne (gruntowe) istniejące w dniu 1 stycznia 1947 r. stały się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu ówczesnego prawa, a analogiczne rozwiązanie przyjęła także ustawa z 1982 r. (art. 114). Obecnie w księdze urządzonej jako dalszy ciąg dawnej księgi wieczystej pominięte zostały w ogóle wpisy w dziale pierwszym oraz w dziale drugim. Uznano widocznie wtedy (chodzi o księgi prowadzone jeszcze przez państwowe biura notarialne), że skoro księga dawna wpisy te ujawniła, to zbyteczne jest przenosić je do księgi jako ciąg dalszy księgi dawnej. W rezultacie czego w obecnej księdze ujawnione są tylko wpisy w działach trzecim bądź czwartym, a także w dziale pierwszym, w którym ujawnione są podziały ewidencyjne nieruchomości w tzw. „części odłączonej”, np. „część działki nr ... zabudowanej domem jednorodzinny (opis domu)”, bez bliższego jej określenia w postaci podania powierzchni gruntu oraz wskazania aktualnego oznaczenia ewidencyjnego nieruchomości. Aktualizacja dotyczyła tylko „części odłączonej” działki do księgi nowej, pozostała zaś część tej nieruchomości nadal ujawniona była w księdze dawnej;

c) w założonej księdze wieczystej nie ma żadnych wpisów w dziale pierwszym oraz drugim.

Przedstawmy w kolejności nasuwające się wątpliwości oraz problemy istotne zarówno dla praktyki notarialnej, jak i księgowowieczystej.

## **2. Założenie księgi wieczystej z pominięciem wydania postanowienia**

Analiza przepisów dotyczących założenia i prowadzenia ksiąg wieczystych należy do szczególnego postępowania nieprocesowego (art. 59 i nast. ustawy o ks.w. i hip. w zw. z § 48 i nast. rozp. wyk. z 1992 r.). Chodzi również o postępowanie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utracie mocy prawnej niektórych takich ksiąg i związanym z tym postępowaniem o urządzenie nowej księgi wieczystej w trybie cyt. już rozp. z dnia 14 lipca 1986 r. W niniejszym artykule uregulowania te będą przedmiotem analizy tylko o tyle, o ile wydaje się to konieczne dla stwierdzenia, czy istniejącą formalnie księgę można uważać za urządzoną w rozumieniu art. 1 w zw. z art. 59 ustawy o ks.w. i hip. Niejednokrotnie bowiem spotykamy się z przypadkami formalnego istnienia księgi wieczystej, ale po zapoznaniu się z treścią wpisów bądź z postępowaniem związanym z założeniem księgi wieczystej powstaje wątpliwość co do rzeczywistego jej bytu prawnego. Powstaje także pytanie, czy zamknięte księgi wieczyste z uwagi na dokonane w nich wpisy należy uważać za nie istniejące, a dokonany obrót nieruchomością wpisaną w taką księgę uważać za tzw. obrót pozaksięgowy.

Postępowanie o założenie księgi wieczystej kończy się wydaniem postanowienia o założeniu tej księgi. W postanowieniu tym sąd określa treść wpisów oraz rozstrzyga o ich pierwszeństwie (§ 60 ust. 2 i § 61 rozp. wyk. z 1992 r.). W wykonaniu wydanego na posiedzeniu niejawnym postanowienia (art. 60 ustawy o ks.w. i hip.) sąd zakłada księgę wieczystą i dokonuje w niej stosownych wpisów<sup>1</sup>. O dokonanych wpisach zawiadamia się wszystkich zainteresowanych oraz właściwy organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków. Zawiadomienie to doręcza się razem z odpisem po-

---

<sup>1</sup> J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *System prawa cywilnego*, Ossolineum 1977, t. II, s. 930; Cz. Tabęcki, *Zakładanie ksiąg wieczystych*, PN 1948, nr 6, s. 514 i nast.

stanowienia o założeniu księgi wieczystej zarządzającego dokonanie wpisów (§ 62 rozp. wyk. z 1992 r.).

Przytoczone uregulowania wskazują jednoznacznie, że samego postanowienia o założeniu księgi wieczystej nie można traktować w żadnej mierze jako jakiejś namiastki księgi wieczystej. Oznacza to także, że treść tego postanowienia nie może „zastępować” księgi wieczystej. Stwierdzenia te mają wielorakie konsekwencje. Przede wszystkim we wpisach należy umieszczać rzeczywistą datę dokonania wpisu, a nie datę wydania postanowienia zarządzającego wpis (§ 33 ust. 2 *in fine* rozp. wyk. z 1992 r.). Data wpisu w księdze wieczystej ma decydujące znaczenie ze względu na działanie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o ks.w. i hip.). Jeżeli bowiem doszłoby do rozbieżności między datą wpisu a datą wydanego postanowienia o założeniu księgi wieczystej na korzyść osoby trzeciej nie znającej treści postanowienia, rozstrzygałaby treść wpisu oraz data jego dokonania. Osobę trzecią obowiązuje tylko znajomość księgi wieczystej<sup>2</sup>. Wreszcie zdarzały się w praktyce wypadki wydania odpisu z księgi wieczystej na podstawie postanowienia o założeniu księgi, bez uprzedniego dokonania wpisów do mającej być założonej księgi<sup>3</sup>. Tę ostatnią praktykę należy zdecydowanie odrzucić jako niedopuszczalną, rodzącą odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa. Nie jest bowiem obojętne, czy w chwili zawarcia umowy o skutkach rozporządzających na podstawie okazanego notariuszowi odpisu księgi wieczystej, który to odpis ma charakter dokumentu urzędowego, nabywane w drodze czynności prawnej prawo jest rzeczywiście, czy też nie jest wpisane w księdze wieczystej. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę dopiero od chwili dokonania wpisu, choćby nieprawomocnego, odnoszącego się do rozporządzanej nieruchomości. Okoliczność, czy wydane zostało już postanowienie pozwalające wpis, jest z punktu widzenia instytucji rękojmi bez znaczenia. Gdyby się więc okazało, że w chwili sporządzenia aktu stwierdzającego zawarcie umowy rzekomy zbywca nie był uprawniony do rozporządzenia prawem, a prawo to, którym rozporządzał, nie było na jego rzecz wpisane w księdze wieczystej, zaś nabywca nie utrzymał się przy nabyciu tego prawa, nie mogąc powołać się na rękojmię wiary publicznej

---

<sup>2</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 313.

<sup>3</sup> Por. S. Breyer, *Odpowiedzi na pytania*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1960, s. 36.

ksiąg wieczystych, wówczas przysługiwać mu będzie między innymi roszczenie odszkodowawcze do Skarbu Państwa w związku z wydanym niezgodnie z prawem odpisem z nie istniejącej księgi wieczystej.

W opisanej sytuacji notariusz nie jest przecież w stanie każdorazowo sprawdzić, czy istotnie odpis księgi wieczystej jest sfałszowany. Jeżeli nie ma oczywistych znamion fałszerstwa odpisu, dokument ten korzysta z wszelkich domniemań związanych z dokumentem urzędowym (por. art. 233 k.p.c.). Gdyby jednak notariusz otrzymał odpis z postanowienia o założeniu księgi wieczystej, powinien o nieprawidłowości tej poinformować strony umowy, iż w rzeczywistości nieruchomości będąca przedmiotem umowy nie ma założonej księgi wieczystej i w związku z tym pouczyć, zwłaszcza nabywcę, o możliwych skutkach zawarcia takiej umowy (art. 80 § 2 pr. o not.)<sup>4</sup>. Strona właściwie pouczona i świadoma takiego pozaksięgowego nabycia prawa może przystąpić do zawarcia umowy, a notariusz z braku księgi nie ma obowiązku odmowy sporządzenia czynności notarialnej (art. 81 pr. o not.)<sup>5</sup>.

Zarówno ustawa o księgach wieczystych i hipotece, jak i rozp. wyk. z 1992 r. nie określają skutków założenia księgi wieczystej z pominięciem wydania postanowienia o założeniu księgi<sup>6</sup>. Wobec braku szczególnych w tym względzie regulacji zawartych w przepisach art. 59 i nast. ustawy o ks.w. i hip., należy przyjąć, iż zgodnie z art. 516 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 60 ust. 2 ustawy o ks.w. i hip., postanowienie o założeniu księgi wieczystej jest orzeczeniem wydanym co do istoty sprawy. Dopiero w wykonaniu tego postanowienia sąd zakłada księgę wieczystą. W związku z tym trzeba przyjąć, iż dokonane wpisy na podstawie postanowienia o

---

<sup>4</sup> A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Kraków 1999, s. 186 i nast.

<sup>5</sup> A. Oleszko, *Ustrój...*, s. 189.

<sup>6</sup> Obowiązek wydania postanowienia o założeniu księgi wieczystej odnosił się również do dekretów związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej. Zob. zwłaszcza dekret z dnia 24 sierpnia 1945 r. o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. Nr 34, poz. 204). Dekret ten utracił moc z dniem 30 sierpnia 1946 r., w chwili wejścia w życie dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. Nr 39, poz. 233). Dekret ten przyjął odmienne od poprzedniego rozwiązanie, według którego (art. 4) złożenie wniosku o wpis wraz z wymaganymi dokumentami, nawet gdy nieruchomości nie miała założonej księgi wieczystej, miało skutek wpisu do księgi.

założeniu księgi wieczystej nie są wpisami w rozumieniu art. 49 ustawy o ks.w. i hip. Dokonany wpis jest w tym wypadku czynnością techniczną, a nie orzeczeniem sądu, od którego przysługują środki odwoławcze (por. art. 63 w zw. z art. 54 ustawy o ks.w. i hip.). Odwołanie przysługuje od postanowienia o założeniu księgi wieczystej.

We wpisach dokonanych przy założeniu księgi wieczystej zaznacza się: „wpisano przy założeniu księgi wieczystej” (§ 61 ust. 2 rozp. wyk. z 1992 r.). Adnotacja ta uczyniona w księdze wieczystej pozwala uświadomić zapoznającemu się z treścią wpisu, iż założenie księgi wieczystej nastąpiło w wyniku wydanego postanowienia, którego odpis znajduje się w aktach księgi wieczystej. Zainteresowany nie ma jednak obowiązku sprawdzania, czy takie postanowienie znajduje się w aktach księgi wieczystej. Jednakże w sytuacjach wątpliwych należy mieć na uwadze, iż zgodnie z § 2 ust. 3 rozp. wyk. z 1992 r. zainteresowany może żądać wydania mu odpisu postanowienia o założeniu księgi wieczystej. Uprawnienie takie przysługuje także notariuszowi (§ 2 ust. 3 *in fine* cyt. rozp.). Ponieważ przy założeniu księgi wieczystej dokonanie stosownych wpisów następuje na podstawie postanowienia, przeto brak takiego orzeczenia sprawia, iż założona księga nie ma charakteru rejestru urzędowego w rozumieniu art. 1 w zw. z art. 59 ustawy o ks.w. i hip.<sup>7</sup> Zasadę tę należy jednak właściwie rozumieć, zwłaszcza względem osób trzecich działających w zaufaniu do treści wpisów w księdze wieczystej i związanymi z nimi domniemaniami prawdziwości (art. 3 ustawy o ks.w. i hip.)<sup>8</sup>. Jak już wskazano, otrzymanie odpisu księgi wieczystej nie nakłada ani na notariusza, ani też na strony umowy obowiązku sprawdzania, czy założenie księgi wieczystej nastąpiło zgodnie z postanowieniem o jej założeniu, jak i czy dokonane wpisy odpowiadają treści postanowienia. Domniemania prawne odnoszą się bowiem do dokonanego wpisu w księdze wieczystej, a nie do wydanego postanowienia o założeniu księgi.

Od zasady tej mogą jednak istnieć wyjątki. Wątpliwości może wywołać sytuacja, w której notariusz, zapoznając się z treścią księgi wieczystej, stwierdza, iż brak jest w aktach księgi postanowienia o założeniu księgi, a treść wpisu zawiera stwierdzenie, iż wpis dokonano „przy założeniu

---

<sup>7</sup> A. Oleszko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 228.

<sup>8</sup> Zob. przypis 2.

księgi wieczystej”. Po prostu brakuje dowodu, czy takie postanowienie zostało w ogóle wydane, czy też zaginęło. Można wówczas twierdzić, iż mimo formalnego istnienia księgi, w rzeczywistości księga ta nie czyni zadość wymogom rejestru urzędowego w rozumieniu art. 1 ustawy o ks.w. i hip., a nieruchomości w niej ujawniona nie ma założonej księgi wieczystej. Staranność zawodowa notariusza przeglądającego księgę wieczystą wymaga prezentowania profesjonalnej znajomości zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, której to wiedzy nie musi zadośćuczynić osoba trzecia działającą w zaufaniu do ujawnionych w księdze wieczystej wpisów.

### 3. Wpisy dokonane z naruszeniem wymogów formalnych oraz materialnoprawnych

Zaznaczenie we wpisach dokonanych przy założeniu księgi wieczystej, że „wpisano przy założeniu księgi wieczystej” (§ 61 ust. 2 rozp. wyk. z 1992 r.), nie chroni sądu od dokonania błędnego wpisu bądź zdarzających się innych nieścisłości co do treści wpisu. Może to wywoływać wątpliwości co do istnienia samej księgi oraz płynących z wpisów domniemań (art. 3 ustawy o ks.w. i hip.). Zdarza się również, iż przy urządzeniu księgi wieczystej dla nieruchomości objętej księgą dawną (zob. § 1 i 2 rozp. wyk. z dnia 14 lipca 1986 r.), dokonane wpisy w nowej księdze nie odpowiadają zasadom określonym w § 4 wskazanego wyżej rozp. z 1986 r.

Stwierdzone niedokładności (błędy) wpisów mogą wynikać z różnych przyczyn i nie można wskazać jednolitych zasad, z których wynikałoby, iż mimo istnienia księgi i dokonanych w niej błędnych wpisów, takiego rejestru nie można uważać za księgę wieczystą w rozumieniu przepisów wieczystoksięgowych<sup>9</sup>. Przede wszystkim należy podkreślić, iż dokonanie wpisu w niewłaściwym dziale księgi wieczystej nie powoduje „nieważności wpisu”, gdyż „należy czytać całą treść księgi wieczystej”<sup>10</sup>. Oznacza to, że nieruchomości ma założoną księgę wieczystą. Ciąg dalszy nowo urzą-

---

<sup>9</sup> Na niektóre niedokładności praktyki wieczystoksięgowej wskazują w: *Księgi wieczyste...*, s. 228 i nast.

<sup>10</sup> Por. orzeczenie SN IC 19 V-2 VI 1923 r. Nr 812/22, Zb. Orzec. 1924, nr 6. Pogląd ten jest powszechnie akceptowany; por. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1957, s. 309-310; S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 80.

dzonej księgi wieczystej mimo pominięcia wpisów w dziale pierwszym i drugim należy uważać za istniejącą dla danej nieruchomości, jeżeli wpisy te zostały umieszczone w dawnej księdze, z której treścią można się zapoznać. Wszelkie niedokładności wpisów w dziale pierwszym księgi nowo urządzonej, jako ciąg dalszy księgi dawnej, powinny być aktualizowane zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 26 ustawy o ks.w. i hip. Ze zrozumiałych względów księga dawna ujawnia przecież nieaktualne oznaczenia nieruchomości w świetle wymogów prawa geodezyjnego i kartograficznego. Jeżeli jednak przy urządzeniu nowej księgi dokonany wadliwie wpis w dziale I-O nie odpowiada wymogom z art. 26 ustawy o ks.w. i hip., notariusz powinien żądać aktualnego odpisu z ewidencji gruntów oraz pouczyć strony, iż podstawą oznaczenia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym są dane z ewidencji, a nie z działu I-O księgi wieczystej. Wszelkie w tym względzie rozbieżności należy uwzględniać według oznaczenia nieruchomości wskazanego w ewidencji gruntów i budynków, a nie w dziale I-O księgi wieczystej. Mimo tej niezgodności, nieruchomość ma założoną księgę wieczystą.

Wiele komplikacji w praktyce sprawiają przypadki, w których w księdze wieczystej ujawniony jest właściciel w ułamkowej części, np. w 1/2, na podstawie umowy przenoszącej własność nieruchomości, przy jednoczesnym braku wpisania podmiotu co do dalszej części ułamka odnoszącego się do całości. Ale zarazem tenże właściciel wpisany do 1/2 legitymuje się aktem własności ziemi wydanym w trybie ustawy z dnia 26 listopada 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) stwierdzającym, iż jest właścicielem całej nieruchomości oznaczonej w powyższej księdze wieczystej jako działka ewidencyjna i wpisana do ewidencji gruntów na jego rzecz w całości. Oznaczenie ewidencyjne działki oraz jej powierzchnia są zgodne z treścią ujawnionej w dziale I-O tej księgi nieruchomości. Rozbieżność dotyczy ujawnionego w dziale II księgi wpisu w 1/2 części, gdy akt własności wydany na tę nieruchomość stwierdza prawo własności do całej działki na rzecz tegoż właściciela.

Praktykę taką dopuszczały niektóre państwowe biura notarialne, w których notariusze sporządzili np. umowę sprzedaży, darowizny, udziału w nieruchomości rolnej wyodrębnionej ewidencyjnie działki wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, którego podział fizyczny był niedopuszczalny w związku z ówczesnymi restrykcjami odnoszącymi się do tzw. norm obsza-



rowych. Według treści zawartej umowy, zbywca rozporządzał formalnie udziałem w nieruchomości, przenosząc posiadanie samoistne na rzecz nabywcy w postaci wyodrębnionej ewidencyjnie działki odpowiadającej wielkości udziału, dla której notariusz sporządzający umowę urządził nową księgę wieczystą, po odłączeniu przedmiotowej nieruchomości z księgi dotychczasowej. Ażeby jednak nie można było zarzucić nieważności takiej umowy, w dziale drugim księgi wieczystej wpisano kupującego (obdarowanego) jako „właściciela do 1/2 części”, zaś w dziale I-O tej księgi ujawniona była cała nieruchomość odpowiadająca wielkości nabytego udziału, będąca przedmiotem umowy. Obecnie właściciel ujawniony w księdze wieczystej do 1/2 części pragnie sprzedać tę nieruchomość, legitymując się wspomnianym aktem własności ziemi oraz odpisem z księgi wieczystej. Przypomnijmy, iż decyzja administracyjna stwierdza prawo własności na rzecz tegoż właściciela do całej nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą. Powstaje pytanie, czy przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą, jeżeli dochodzi do rozporządzenia całą nieruchomości, co do której dział drugi ujawnia tylko tytuł prawny do 1/2 części na podstawie wskazanej poprzednio umowy.

Różna jest w tym względzie praktyka notarialna oraz sądowa. Można spotkać przypadki, iż notariusz sporządza umowę sprzedaży nieruchomości wyłącznie na podstawie przedłożonego mu aktu własności ziemi, wnioskując w akcie notarialnym o założenie księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości i dołączając do wniosku wspomnianą decyzję administracyjną. Równocześnie żąda we wniosku zamknięcia księgi wieczystej ujawniającej zbywcę jako współwłaściciela tego gruntu z uwagi na „przeniesienie nieruchomości do nowo założonej księgi wieczystej” (por. § 36 rozp. wyk. z 1992 r.). Oznacza to, że przedmiotem rozporządzenia jest nieruchomość bez założonej księgi wieczystej.

W razie odmiennej w tym względzie oceny stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, notariusz w sporządzonym akcie notarialnym, stwierdzającym zawarcie umowy o skutkach rozporządzających w zakresie oznaczenia nieruchomości oraz powołania tytułu prawnego zbywcy, stwierdza w akcie, iż jest założona księga wieczysta z wpisem ujawniającym zbywcę do 1/2 części, ale również przytacza decyzję administracyjną – akt własności ziemi – stwierdzającą, iż zbywca jest właścicielem całej nieruchomości. W związku z powyższym precyzuje wniosek wieczystoksięgowy o doko-

nianie wpisu prawa własności na rzecz nabywcy na podstawie zawartej umowy, dołączając do wniosku wspomnianą decyzję administracyjną – w miejsce dotychczasowego zbywcy, ujawnionego tylko w 1/2 części jako współwłaściciela. Uwzględnienie takiego wniosku rodzi pytanie o działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych co do 1/2 części współwłasności i w związku z tym, czy w razie odpowiedzi przenoszącej należałoby przyjąć, że nastąpił obrót pozaksięgowy.

Względy bezpieczeństwa prawnego obrotu nieruchomościami wymagają poszukiwania zdroworozsądkowego „wyjścia” z zupełnie nietypowych sytuacji, ale w praktyce mających niekiedy miejsce. Jeżeli mamy do czynienia z takimi zaszłościami, należałoby przede wszystkim przyjąć, że zbywca w obu przypadkach sporządzenia aktu notarialnego legitymuje się tytułem prawnym w postaci aktu własności ziemi mającego charakter decyzji administracyjnej, a więc aktualnym dokumentem stwierdzającym prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem rozporządzenia. Ten zatem dowód z dokumentu powinien dla notariusza stanowić „podstawę” sporządzenia aktu notarialnego i zawarcia umowy o skutkach rozporządzających, a nie wskazana poprzednio umowa, na podstawie której zbywca stał się współwłaścicielem w 1/2 części gruntu. Skutki takiego nabycia notariusz powinien uświadomić stronom umowy w ramach obowiązku wynikającego z art. 80 pr. o not. Godzi się zauważyć, iż nawet w sytuacji drugiej, gdy zbywca wpisany jest jako współwłaściciel w 1/2 części, a dochodzi do rozporządzenia całą nieruchomością, nie można mówić w żadnym wypadku o działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych „do 1/2 części”, a „drugą połowę” uważać za nabycie pozaksięgowe. Dlatego pierwsze rozwiązanie przyjęte w zasadzie w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej wydaje się bardziej odpowiadać bezpieczeństwu prawnemu. Należy zatem uznać, iż rozporządzenie nastąpiło skutkiem zawarcia umowy, a zbywca legitymował się tytułem prawnym w postaci aktu własności ziemi. Jednakże rozporządzenie nastąpiło w tzw. obrocie pozaksięgowym. Względy bezpieczeństwa wymagają także, ażeby przy założeniu księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości, równocześnie dokonać zamknięcia księgi dotychczasowej, ujawniającej zbywcę jako właściciela do 1/2 części. W takim razie uprzednio zawarta przez zbywcę umowa nabycia udziału we współwłasności nieruchomości rolnej pozostaje bez znaczenia dla oceny jego sytuacji prawnej jako zbywcy na podstawie aktu własności ziemi,

który jest dla notariusza wystarczającym dowodem własnościowym dla sporządzenia aktu notarialnego.

W praktyce zdarzają się przypadki założenia księgi wieczystej dla nieruchomości spadkowej z wpisem w dziale drugim, ujawniającym spadkobiercę (spadkobierców) na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, bez wykazania prawa własności do tej nieruchomości spadkodawcy. Na podstawie tak dokonanego wpisu notariusz ma wątpliwości, czy można powołać się w tym wypadku na domniemania związane z wpisem w razie rozporządzenia tą nieruchomością, czy też traktować założoną księgę wieczystą jako nie spełniającą wymogów wskazanych w art. 1 w zw. z art. 3 ustawy o ks.w. i hip.

Wydaje się, że zagadnienie to należy rozpatrywać w dwóch aspektach. Pierwszy odnosi się do oceny skutków wpisu ujawniającego spadkobiercę jako właściciela nieruchomości; drugi – co do działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie rozporządzenia odpłatnego przedmiotową nieruchomością.

Niezależnie od sposobu udzielonej odpowiedzi, należy przyjąć, iż dla nieruchomości została założona księga wieczysta. Dokonany wpis prawa własności na rzecz spadkobiercy na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, bez wykazania przez tegoż spadkobiercę następstwa prawnego co do tytułu własności spadkodawcy, należy traktować według zasad wskazanych w art. 3 ustawy o ks.w. i hip. Oznacza to, że domniemania płynące z wpisu wskazują jako właściciela tegoż spadkobiercę. Domniemania tego nie obala błędnie (niekompletnie) podana podstawa wpisu.

Zróżnicowanej oceny wymaga działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, jeżeli jako podstawa wpisu ujawnione jest tylko postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, bez względu na tytuł prawny spadkodawcy do tej nieruchomości. Podkreślmy to jeszcze raz – interesuje nas sytuacja, gdy podstawa wpisu prawa własności ujawniona jest w postaci postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Z pewnością omawiana rękojmia będzie skuteczna w razie odpłatnego rozporządzenia nieruchomością spadkową w sytuacji wskazanej w przepisie art. 5 ustawy o ks.w. i hip., gdyby okazało się, iż wpis na rzecz spadkobiercy-zbywcy nieruchomości nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na to, że nieruchomość ta nie stanowiła własności jego spadkodawcy bądź gdyby istnieli

jeszcze inni spadkodawcy, pominięci w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku. Natomiast rękojmia ta nie może chronić nabywcy udziału w nieruchomości spadkowej, gdy z treści wpisu w dziale drugim księgi wieczystej wynika, iż wpisani są współspadkobiercy w określonym ułamku na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a do rozporządzenia doszło bez zgody pozostałych współspadkobierców (art. 1036 k.c.)<sup>11</sup>. W tym wypadku założenie księgi wieczystej dla spadkowej nieruchomości należy traktować w zakresie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych tak, jakby nieruchomość nie miała założonej księgi<sup>12</sup>.

#### **4. Księga wieczysta nie zawierająca wpisów w dziale pierwszym oraz drugim**

Podstawowym składnikiem księgi wieczystej są działy pierwszy oraz drugi. Treść działu pierwszego indywidualizuje nieruchomość, dla której księga jest prowadzona, a dział drugi ujawnia prawo własności (użytkowania wieczystego), którego nieruchomość jest przedmiotem. Gdyby w jednym z tych działów nie było żadnego wpisu, wówczas nie można by uważać księgi wieczystej za urządzony rejestr w rozumieniu art. 1 ustawy o ks.w. i hip. Natomiast brak wpisów w dziale trzecim oraz czwartym jest najzupełniej możliwy także przy prawidłowym założeniu księgi wieczystej, ponieważ nieruchomość może być wolna od obciążeń oraz ograniczeń uzależnionych od wpisu<sup>13</sup>.

Uzupełnijmy, iż nie można traktować księgi wieczystej jako założonej oraz prowadzonej dla nieruchomości, jeżeli wprawdzie w działach pierwszym oraz drugim wpisy są dokonane, ale nie podpisane (art. 49 ustawy o ks.w. i hip. w zw. z § 33 ust. 2 rozp. wyk. z 1992 r.).

---

<sup>11</sup> Zob. E. D r o z d, [w:] *System prawa cywilnego*, Ossolineum 1986, t. IV, s. 442.

<sup>12</sup> Zob. A. O l e s z k o, *Księgi wieczyste...*, s. 310.

<sup>13</sup> Tak J. W a s i l k o w s k i, *Zarys prawa rzeczowego...*, s. 310.