

*Piotr Mysiak*

## **Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych**

Jak wiadomo, podstawowym celem ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości i odpowiednio, na zasadzie wyjątku, stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dla uproszczenia dalsze rozważania prowadzone będą w stosunku do nieruchomości. Księgi wieczyste są bardzo mocno związane z prawami rzeczowymi, związek ten akcentował art. 14 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>1</sup>, stwierdzając, że prowadzi się je „w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach”. Pomimo że w obecnym stanie prawnym ustawy cel ksiąg wieczystych został rozszerzony, współpracując one z postulatem jawności praw rzeczowych, w tym wypadku na nieruchomościach. Bez ksiąg wieczystych niektóre prawa rzeczowe nie mogą powstać albo zostać przeniesione. Trudno zatem przecenić ich znaczenie dla tych praw. B. Barłowski i E. Janeczko zawęzili nawet pojęcie stanu prawnego nieruchomości z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup> do praw rzeczowych dotyczących nieruchomości<sup>3</sup>. Poglądu tego nie można zaakceptować, ponieważ nie ma żadnych podstaw, aby stan prawny nieruchomości w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawężyć tylko do praw rzeczowych, bowiem art. 16 u.k.w.h. wyraźnie dopuszcza ujawnianie w księgach wie-

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 319.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

<sup>3</sup> B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 15.

czystych praw osobistych i roszczeń, które niewątpliwie stanowią element stanu prawnego nieruchomości także w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W doktrynie można spotkać poglądy zawężające stan prawny ujawniany w księgach wieczystych tylko do praw z art. 16 u.k.w.h. Argumentacja zwolenników tego poglądu opiera się na założeniu, że wpisy ostrzeżeń i ograniczeń w rozporządzaniu mają charakter tymczasowy<sup>4</sup> oraz że niekoniecznie dotyczą samej nieruchomości, a bardziej związane są z podmiotem uprawnionym. Prowadzi to w efekcie do przyjęcia tezy, że wpisy te nie stanowią elementu stanu prawnego nieruchomości. Trudno jednakże pogląd ten uznać za uprawniony. Owszem, może się okazać, że prawa, które miały zabezpieczać, faktycznie nie istnieją, ale może też okazać się zupełnie coś przeciwnego, natomiast argument, że niekoniecznie dotyczą one samej nieruchomości, a bardziej podmiotu uprawnionego (np. ogłoszenie upadłości), ma drugorzędne znaczenie. To, co jest najbardziej istotne przy rozstrzyganiu omawianego problemu, to możliwość, jaką niosą ze sobą wpisy ostrzeżeń i ograniczeń w rozporządzaniu – możliwość zmiany stanu prawnego. Ten fakt z całą ostrością wskazuje na konieczność i zasadność przyjęcia założenia odmiennego; również wpisy o charakterze tymczasowym należy zaliczyć do stanu prawnego nieruchomości<sup>5</sup>. Należy jeszcze zauważyć, że niecały stan prawny nieruchomości musi lub może być ujawniony w księdze wieczystej.

Jak wynika z art. 16 u.k.w.h., główną grupą praw ujawnianych w księgach wieczystych są prawa rzeczowe, ale są tam także prawa osobiste i roszczenia. Ustawa – Gospodarka nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.<sup>6</sup> przewiduje szczególną regulację związaną z ujawnianiem scalenia, podziału i wyłączenia. Osobno uregulowana jest też problematyka ostrzeżeń, ograniczeń w rozporządzaniu oraz wzmianek.

W literaturze przedmiotu brak jest przejrzystego podziału uprawnień ujawnianych w księgach wieczystych. Systematyka przedstawiona w ni-

---

<sup>4</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004 s. 41-45.

<sup>5</sup> Podobnie P. Siciński, *Ujawnienie ogłoszenia upadłości w księdze wieczystej. Nieruchomości*, Warszawa 2000, nr 5, s. 10.

<sup>6</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm., dalej: u.g.n.

niejszym opracowaniu opiera się na art. 25 i 25<sup>1</sup> u.k.w.h. oraz na przepisach szczególnych i obejmuje prawa rzeczowe, prawa osobiste, roszczenia, wpisy związane ze scalaniem, podziałem i wywłaszczeniem, ostrzeżenia, ograniczenia w rozporządzaniu, a także wzmianki.

## I. Prawa rzeczowe

Na podstawie art. 16 u.k.w.h. w księgach wieczystych można ujawnić wszystkie prawa rzeczowe związane z nieruchomościami.

Szczególna sytuacja prawna dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zastąpiło trzy prawa wcześniej obowiązujące), dla którego można na podstawie art. 24<sup>1</sup> § 1 i 2 prowadzić odrębną księgę wieczystą<sup>7</sup>. Pojawia się pytanie, jak w takim kontekście rozstrzygnąć wniosek o wpis tego prawa do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 roku (II CKN 873/97), na tle wcześniej obowiązującego stanu prawnego, tak rozstrzygnął ten problem: „Przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy [...] o księgach wieczystych i hipotece [...] nie nakłada na osobę, która ma własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, obowiązku założenia księgi wieczystej dla tego prawa. Zależy to od woli osoby, której prawo to przysługuje. Jeżeli osoba ta nie składa wniosku o założenie księgi dla tego prawa, a żąda ujawnienia go w księdze wieczystej dla nieruchomości, podlega ono ujawnieniu w dziale II tej księgi.”<sup>8</sup> Z krytyką ostatniego zdania tezy tego orzeczenia wystąpił W. Sługiewicz. Autor podzielił stanowisko sądów I i II instancji, że skoro ustawa przewiduje możliwość prowadzenia dla takiego ograniczonego prawa rzeczowego odrębnej księgi wieczystej, to nie ma podstaw do ujawniania go w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości<sup>9</sup>. Należy zauważyć, że fakultatywność art. 24<sup>1</sup> ust. 1 dotyczy tylko tego, czy uprawniony chce ujawnienia swego prawa, czy też nie, w tym sensie, że nie ma obowiązku zakładania dla niego ksiąg wieczystych, ale założenie

---

<sup>7</sup> Co prawda ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw Dz.U. Nr 172, poz. 1804 nie dokonała stosownych zmian w u.k.w.h., ale wynika to z art. 11 i 12 te same ustawy.

<sup>8</sup> OSNIC 1999, nr 5, poz. 94.

<sup>9</sup> W. Sługiewicz, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 873/97*, Rejent 1999, nr 8, s. 177-184.

takiej księgi jest jedynym sposobem tego prawa. W tym zakresie należy uznać pogląd SN za nietrafny. O tym, gdzie należy ujawniać ograniczone prawo rzeczowe przesądza art. 25 ust. 2 u.k.w.h. Rozwiązanie proponowane w tym orzeczeniu nie sprzyja przejrzystości ksiąg wieczystych.

## **II. Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej**

Według art. 16 ust. 1 u.k.w.h.: „W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.” Ustęp 2 tego artykułu stanowi: „W szczególności mogą być ujawniane:

1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,

2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownia wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,

3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,

4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,

5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),

6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855).”

W doktrynie pojawiają się pewne kontrowersje dotyczące interpretacji tych przepisów, jednakże, aby móc przejść do tej problematyki, należy najpierw wyjaśnić pojęcia prawa osobistego i roszczenia użytego w tych przepisach.

### 1. Prawa osobiste w rozumieniu art. 16 u.k.w.h.

Termin prawa osobiste z art. 16 u.k.w.h. może wydawać się niezbyt jasny. W nauce prawa cywilnego w ten sposób określa się prawa związane z dobrami osobistymi bądź prawa o ograniczonej zbywalności ze względu na osobisty charakter stosunku wobec uprawnionego. Takie też stanowisko zajął SN w postanowieniu z dnia 24 maja 2001 r. (IV CZ 141/00), który stwierdził, że „przez prawa osobiste i roszczenia należy rozumieć wszelkie prawa, w tym majątkowe, ściśle związane z daną osobą. Taki charakter ma roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, które choć ma charakter majątkowy, to rozporządzenie nim jest ograniczone, a jego realizacja następuje w postępowaniu administracyjnym – art. 142 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”<sup>10</sup> Stanowisko to należy uznać za nietrafne. Już pobieżna analiza praw wskazanych w ust. 2 tego przepisu wskazuje w sposób oczywisty, że nie o takie prawa osobiste ustawodawcy chodziło. Faktycznie, niektóre z nich mają charakter praw osobistych, w tym znaczeniu np. dożywocie, ale na pewno takiego charakteru nie mają wierzytelności bankowe.

Dla lepszego zrozumienia tego określenia należy odwołać się do wykładni historycznej. Pojęcie praw osobistych w odniesieniu do regulacji ksiąg wieczystych pojawiło się w art. 11 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz. pr. t. V, str. 295, cytowanego dalej jako U1818): „Wszelkie tytuły (art. 1, 2 i 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (*ius reale*), dopóki nie zostały wciągniętymi, są tylko prawami osobistymi (*ius personale*)”. Jak wynika z analizy wskazanej ustawy, pod pojęciem praw osobistych rozumiała ona prawa skuteczne tylko między stronami danego stosunku, w odróżnieniu od praw rzeczowych skutecznych *erga omnes*. Określenie użyte w art. 16 u.k.w.h. stanowi powtórzenie dziewiętnastowiecznej regulacji i tak też należy je rozumieć, czyli jako prawa obligacyjnego dotyczącego nieruchomości. W czasach powstawania prawa rzeczowego prawo osobiste było określeniem oczywistym dla prawników, później określenie to zostało przeniesione do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w chwili obecnej w tym znaczeniu występuje tylko w odniesieniu do ksiąg wieczystych.

---

<sup>10</sup> Lex nr 52496.

## 2. Roszczenia

Pojęcie roszczenia, w połowie dziewiętnastego wieku wprowadził B. Windscheid, wykazując, w świetle obecnych rozwiązań prawnych, nieprzydatność wcześniej używanego pojęcia *actio*<sup>11</sup>. Roszczenie najprościej można określić jako uprawnienie polegające na możliwości domagania się od indywidualnie oznaczonych osób, aby zachowywały się w określony sposób, polegający na czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu<sup>12</sup>. Pojęcie roszczenia zostało powszechnie przyjęte w nauce prawa, jednakże jego pojawienie się spowodowało wątpliwości w doktrynie co do przedmiotu postępowania cywilnego. Wyżej przedstawione pojęcie roszczenia zwykło się określać mianem materialnoprawnego (materialnego). Obok niego istnieje pojęcie roszczenia procesowego (formalnego), które przez przeważającą część doktryny uważane jest za przedmiot postępowania cywilnego<sup>13</sup>. Stanowisko to ma również przeciwników<sup>14</sup>. Pomijając spory dotyczące przedmiotu postępowania cywilnego, jako niezwiązane z tematem opracowania, należy przyrzeć się poglądom na temat istoty roszczenia procesowego. Autorzy wskazują na wiele niuansów związanych z tym pojęciem. Według M. Waligórskiego, roszczenie procesowe to „twierdzenie prawne o określonej bliżej treści, przedstawione

---

<sup>11</sup> *Die Actio des römischen Zivilrechts vom Standpunkt des heutigen Rechts*, Düsseldorf 1856.

<sup>12</sup> S. Grzybowski, *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1985, s. 219; podobnie Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996, s. 80; M. Waligórski, *Kumulacja roszczeń w procesie*, Polski Proces Cywilny 1937, nr 18-19, s. 548; E. Waśkowski, *Uprawnienie, roszczenie, żądanie, skarga*, Przegląd Prawa i administracji 1925 s. 421; J. Zajkowski, *Krzywdą moralną a roszczenie majątkowe*, Wileński Przegląd Prawniczy 1931, nr 4, s. 133; W. Siedlecki, *Zasady wyrokowania w procesie cywilnym*, Warszawa 1957, s. 15.

<sup>13</sup> M. Waligórski, *Kumulacja roszczeń...* s. 548-561; H. Trammer, *Następcza bezprzedmiotowość procesu cywilnego*, Kraków 1950 s. 2-15; W. Siedlecki, *Zasady wyrokowania...*, s. 13-90; tenże, *Przedmiot postępowania cywilnego*, [w:] *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, red. J. Jodłowski, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1974, s. 147-229; K. Korzan, *Roszczenie procesowe jako przedmiot postępowania cywilnego w kontekście prawa dostępu do sądu i prawa do powództwa*, [w:] *Księga pamiątkowa ku czci W. Broniewicza*, red. A. Marciniak, Łódź 1998, s. 175-193 oraz powoływana tam literatura.

<sup>14</sup> Z. Resich, *Istota procesu cywilnego*, Warszawa 1985, s. 61-78 oraz powołana tam literatura.

w celu uzyskania co do niego bliżej oznaczonej ochrony prawnej<sup>15</sup>, H. Trammer definiuje to jako „twierdzone roszczenie materialne”<sup>16</sup>, W. Siedlecki jako „żądanie pozwu i jego podstawa”<sup>17</sup>, natomiast W. Broniewicz jako „twierdzenie powoda o istnieniu albo nieistnieniu określonej normy indywidualno-konkretnej, przedstawione sądowi celem wiążącego ustalenia tego istnienia albo nieistnienia”<sup>18</sup>. Biorąc pod uwagę cel dalszych rozważań, należy zauważyć że większość autorów wiąże powstanie roszczenia procesowego wraz z wniesieniem pozwu. W takim wypadku pojawia się problem, gdy chodzi o postępowanie zabezpieczające. O zabezpieczenie można wnieść jeszcze przed wniesieniem pozwu, dlatego też roszczenie procesowe musi istnieć jeszcze wcześniej i z tego powodu za najtrafniejsze definicje należy uznać prezentowane przez H. Trammera i M. Waligórskiego. Biorąc pod uwagę stosowanie przez H. Trammera swoistej terminologii, znacznie bardziej przejrzysta jest propozycja M. Waligórskiego.

Pomimo sporów co do przedmiotu procesu cywilnego pojęcie roszczenia procesowego używane jest w rozważaniach doktryny i judykatury. Odnośnie do roszczeń z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. pojawił się w literaturze pogląd W. Sługiewicza, że chodzi tu tylko i wyłącznie o roszczenia materialnoprawne<sup>19</sup>. Stanowczo należy ten pogląd odrzucić, ponieważ przepisy wyraźnie przewidują możliwość umieszczania ostrzeżeń, które zabezpieczają roszczenia procesowe (służy temu instytucja ostrzeżeń, o czym dalej). Pośrednio trafność tej tezy potwierdza art. 25 ust. 1 pkt. 3 u.k.w.h., zgodnie z którym dział „trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.” Wyraźnie widać, że ustawodawca, pisząc o wpisach, w dziale

---

<sup>15</sup> M. Waligórski, *Kumulacja roszczeń...*, s. 556.

<sup>16</sup> H. Trammer, *Następcza bezprzedmiotowość...*, s. 14, przy czym autor pod pojęciem roszczenia materialnego rozumie każdy interes prawnomaterialny mogący być przedmiotem ochrony sądowej.

<sup>17</sup> W. Siedlecki, *Zasady wyrokowania...*, s. 33; tenże, *Przedmiot postępowania...*, s. 158.

<sup>18</sup> W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1995, s. 150.

<sup>19</sup> W. Sługiewicz, *Głosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r. II CKN 182/98*, Rejent 2000, nr 5, s. 147.

trzecim nie rozróżnia rodzaju roszczeń, bo gdyby tak było, wyraźnie by wskazał osobno ostrzeżenia (np. z art. 10 ust 2 u.k.w.h.).

Na tym można by zakończyć rozważania dotyczące pojęcia roszczenia w rozumieniu art. 16 u.k.w.h., jednakże w § 32 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych<sup>20</sup>, dotyczącym wysokości opłat za wpis do księgi wieczystej, pojawia się pojęcie roszczeń osobistych. Za zupełnie nietrafne należy uznać wcześniej omawiane rozważania SN, który pojęcie roszczeń osobistych wiąże z ich zbywalnością<sup>21</sup>. Już S. Breyer w odniesieniu do przepisów prawa rzeczowego<sup>22</sup> wykazywał, że dzielenie roszczeń na osobiste i rzeczowe jest pozbawione sensu. Jak zauważył: „Roszczenie wynikające z podmiotowego prawa bezwzględ- nego, rzeczowego jest w rzeczywistości również osobistym, gdyż konkretyzuje się w stosunku do oznaczonej osoby.”<sup>23</sup> Spostrzeżenie to należy również uznać za trafne w odniesieniu do analizowanej regulacji. Przypuszczać należy, że było to przyczyną zastąpienia określenia roszczenia osobiste z prawa rzeczowego po prostu roszczeniami w ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

### **3. Katalog praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księgach wieczystych**

Co do sposobu określenia katalogu praw osobistych i roszczeń panują w doktrynie dwa rozbieżne poglądy:

1) ujawnienie danego prawa osobistego lub roszczenia powinien dozwalać jakiś przepis rangi ustawowej<sup>24</sup>,

2) do ujawnienia danego prawa osobistego lub roszczenia wcale taki przepis nie jest konieczny. Wystarczy, że „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których

---

<sup>20</sup> Dz.U. Nr 154, poz. 753 z późn. zm.

<sup>21</sup> Postanowienie SN z dnia 24.05.2001 r. IV CZ 141/00, za: LEX nr 52496,

<sup>22</sup> Tytuł X tego dekretu, to „Prawa i roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej”, a pojęcie roszczeń osobistych pojawiało się jeszcze w art. 290, 291 i 295 pr. rzecz.

<sup>23</sup> S. Breyer, *Prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej*, [w:] *Zaoczne studium prawne. Prawo rzeczowe w praktyce*, Warszawa 1960, nr 12, s. 2-3.

<sup>24</sup> B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste...*, s. 25-26; J. Trzeźniewski - Kwiecień, [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski - Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 77; P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia przez*

cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”<sup>25</sup>. Niestety, w literaturze nie wskazano dokładniej, o jakie elementy i cele chodzi.

Artykuł 16 ust. 1 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast wyjątkowo dopuszcza się ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Zgodnie z podstawową zasadą prawa, wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extentendae*), a niewątpliwie tak czynią autorzy prezentujący koncepcję przedstawioną w punkcie drugim, stąd też należy ją odrzucić jako niedopuszczalną. Jak można wywnioskować z wypowiedzi tych autorów, ich koncepcja opiera się na wątpliwościach dotyczących sposobu regulacji dozwoleń ujawnienia określonych praw i roszczeń, jednakże rozważania są bardzo ogólne i pobieżne, nie zawierają wskazań przepisów ani praw, które ustawodawca by tak konstruował. Można wskazać następujące przepisy znajdujące się poza art. 16 u.k.w.h., które zezwalają na ujawnienie pewnych uprawnień:

1) zastrzeżenie pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 13 ust. 3 u.k.w.h.: „Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej”),

---

*wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, Przegląd Sądowy 1999, nr 7/8, s. 27; tenże, *Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu*. Część I: *Nieruchomości*, Warszawa 2001, nr 11, s. 11-12; tenże, *Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r.*, Rejent 2002, nr 10, s. 118-121; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995, s. 16 oraz, jak się wydaje, S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 89-90, chociaż autor jednocześnie wydaje się skłaniać do drugiego poglądu. W stosunku do podobnych przepisów pr. rzecz. stanowisko takie zajmowali: S. Breyer, *Prawa i roszczenia...*, s. 1 i J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, Państwo i Prawo 1947, z. 5/6, s. 44.

<sup>25</sup> H. Ciępiła, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 38; tak też P. Borkowski, [w:] P. Borkowski, J. Trześniwski - Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych...*, s. 26.

2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na drugą stronę umowy bądź inną osobę wskazaną w umowie (art. 9 ust. 2 u.w.l.<sup>26</sup> „[...] a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej”),

3) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ograniczenie to następuje na mocy decyzji starosty (art. 124 ust. 7 u.g.n.: „Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek...”). W literaturze pojawiają się kontrowersje co do charakteru tego prawa. Prezentowane są trzy grupy poglądów. Według pierwszej z nich, mamy tu do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością gruntową)<sup>27</sup>, według drugiej, nie może być mowy o ograniczonym prawie rzeczowym ze względu na zamknięty katalog tych praw, określając to jako specyficzne ograniczenie własności<sup>28</sup>, natomiast trzecia grupa kwalifikuje to jako uprawnienie publicznoprawne – służebność publiczną<sup>29</sup>. Co do zasady opowiedzieć się należy za drugim ze wskazanych poglądów, jednakże ze względu na cel opracowania nie ma potrzeby

---

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, cytowana jako u.w.l.

<sup>27</sup> G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, A. Hopper, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa-Zielona Góra 1998, t. II, s. 111-113. Spór ten istniał też na gruncie nieobowiązującej już ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127); patrz Z. Truszkiewicz, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995 s. 281.

<sup>28</sup> M. Drela, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 51-52; E. Gniewek, *Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 5, s. 154-155.

<sup>29</sup> A. Gill, A. Nowak-Far, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, Prawo Spółek 1999, nr 7/8, s. 76.

analizowania racji stron tego sporu. Mając na uwadze wcześniej cytowany przepis (art. 124 ust. 7 u.g.n.), nie może być wątpliwości, że prawo to podlega wpisowi do księgi wieczystej. Jednakże konsekwencją tego sporu jest inny spór, który ma związek z analizowaną tu problematyką. Ograniczenie, o którym mowa, jest ustanawiane w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na przeprowadzenie instalacji. Jakie prawo można w tym wypadku ustanowić na mocy porozumienia stron, gdy takiego sprzeciwu nie ma? Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 roku (III CZP 79/02) dopuścił ustanowienie służebności gruntowej<sup>30</sup>. Stanowisko to poparł G. Bieniek<sup>31</sup>, natomiast z krytyką tego orzeczenia wystąpił E. Gniewek, zarzucając niedopuszczalność takiego rozwiązania w obecnym stanie prawnym. Autor proponuje w zamian konstrukcję „osobistego prawa względnego”, które mogłoby być wpisane do księgi wieczystej<sup>32</sup>. Bardzo trafnie stanowisko to ujął i zakwestionował R. Trzaskowski, wykazując we wskazanym wypadku nieprzydatność praw o charakterze obligacyjnym, ze względu na ograniczony czas trwania lub możliwość wypowiedzenia. Trafnie również autor dowodzi możliwości ustanowienia w danej sytuacji służebności gruntowej, gdzie nieruchomością władnącą byłaby nieruchomość należąca do przedsiębiorstwa, na której znajduje się zakład, wszak sieć i urządzenia stanowią niewątpliwie przynależności takiej nieruchomości<sup>33</sup>. Odnosząc się w omawianym wypadku do możliwości ustanawiania innych form prawnych korzystania z cudzych nieruchomości, należy zauważyć, że będzie możliwe ich ujawnianie w księgach wieczystych tylko i wyłącznie, gdy przybiorą formę jednego z praw z art. 16 u.k.w.h. Niedopuszczalne jest natomiast ujawnianie jakichś nienazwanych uprawnień, stosując analogicznie art. 124 ust. 7 u.g.n.,

4) wpisanie danej nieruchomości do rejestru zbytków, z czym wiąże się ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>34</sup>).

---

<sup>30</sup> G. Bieniek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 3, s. 122-129.

<sup>31</sup> Tamże, s. 130-139.

<sup>32</sup> E. Gniewek, *Glosa...*, s. 156-157.

<sup>33</sup> R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. 1)*, Rejent 2003, nr 11, s. 141-151.

<sup>34</sup> Dz.U. Nr 162, poz. 1568.

We wskazanych wypadkach ustawodawca wyraźnie mówi o wpisach w księdze wieczystej. Trudno jest wskazać, o jakie prawa mogłoby chodzić, gdy „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”<sup>35</sup>, a jednocześnie brak jest przepisu jasno dozwalającego ujawniać takie prawa w księdze wieczystej. Przyjąć należy, że nie bez powodu ustawodawca rozszerza art. 16 ust. 2 u.k.w.h., umieszczając tam nowe uprawnienia, które można ujawniać. Skutki wpisu uprawnienia do księgi wieczystej są dosyć daleko idące i dlatego też nie można pozostawiać swobodnej interpretacji, co można, a czego nie można wpisać w księdze wieczystej, a do tego zmierza krytykowane tu stanowisko. Artykuł 16 ust. 1 nie pozostawia w tej mierze wątpliwości – prawa osobiste i roszczenia ujawnia się w księgach wieczystych na zasadzie wyjątków przewidzianych w przepisach ustawowych, a zgodnie z regułami interpretacji wyjątków nie można interpretować rozszerzająco.

### **III. Ostrzeżenia**

#### **1. Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu**

Następnym elementem stanu prawnego ujawnianego w księgach wieczystych są ostrzeżenia o toczących się postępowaniach, które dotyczą nieruchomości. Ujawnianie tych ostrzeżeń przewidują następujące przepisy: art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 10 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów<sup>36</sup>. Dla lepszego zrozumienia tej instytucji należy pokrótce przedstawić jej rozwój. Ma ona bardzo długą historię. „Ktoby sądził mieć jakie z wymienionych w art. 5, 6, 7 i 8 praw, które dopiero w drodze sądowej wykazany być mogą, mocen jest zabezpieczyć sobie ich skutek przez uczynienie ostrzeżenia w księgach hipotecznych” (art. 10 U1818). Ta definicja sprzed dwóch wieków bardzo dobrze oddaje istotę ostrzeżeń jako skutecznego środka zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych na nieruchomościach. O ostrzeżeniach mówił też art. 851 dawnego k.p.c., w jego wersji przedwojennej. Wraz z wprowadzeniem prawa rzeczowego w 1947 r.

---

<sup>35</sup> H. Ciępla, J. Majewska, *Prawa osobiste...*, s. 38.

<sup>36</sup> Dz.U. Nr 149, poz. 703.

z dawnego kodeksu postępowania cywilnego zniknęło pojęcie ostrzeżeń. Pojawiło się natomiast w odniesieniu do powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz jako ostrzeżenie, że skutkiem uchybienia przepisom ustawy przy dokonaniu wpisu treści księgi wieczystej stała się niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Co do zabezpieczania roszczeń niepieniężnych zastosowano w art. 869 § 1 dawnego k.p.c. ogólną formułę: „Celem zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych sąd wydaje zarządzenie, jakie stosownie do okoliczności uważa za odpowiednie”, natomiast § 3 tego przepisu stwierdzał: „W przypadku zabezpieczenia przez wpis roszczeń osobistych do księgi wieczystej nie stosuje się ograniczeń, przewidzianych w przepisach prawa rzeczowego o ujawnianiu takich roszczeń w księdze”. Przyglądając się historycznemu rozwojowi można stwierdzić, że w 1947 r. instytucję ostrzeżeń zastąpiono po prostu możliwością ujawniania odpowiednich roszczeń, a ostrzeżenie w tej regulacji dotyczyło tylko sytuacji związanych z niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wraz z uchwaleniem obecnie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego z ustawy tej zniknęły jakiegokolwiek wzmianki na temat ujawniania roszczeń w księdze wieczystej jako sposobu zabezpieczenia powództwa. Sytuacja niewiele się zmieniła, gdy uchwała o księgach wieczystych i hipotece weszła w życie<sup>37</sup>. W art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów pojawiło się stwierdzenie: „Na wniosek zastawnika sąd prowadzący księgę wieczystą wpisuje ostrzeżenie o wytoczonemu powództwie o ustanowienie hipoteki.” Ta sytuacja spowodowała spór w doktrynie, czy można ujawniać w księgach wieczystych ostrzeżenia o wytoczeniu jakichś innych powództw<sup>38</sup>. Część doktryny twierdziła, że szeroka formuła art. 755 § 1 k.p.c. pozwala sądowi w trybie zabezpieczenia zarządzić wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym

---

<sup>37</sup> Rozszerzony został zakres ujawniania ostrzeżeń z urzędu.

<sup>38</sup> Gwoli ścisłości, w doktrynie, w kontekście tego sporu, zdawano się nie zauważać istnienia cytowanego przepisu ustawy o zastawie rejestrowym. Chodzi tu o sytuację, gdy rzecz ruchoma obciążona zastawem rejestrowym stała się częścią składową nieruchomości, wtedy zastaw rejestrowy wygasa. W takim przypadku zastawnik może żądać od właściciela nieruchomości ustanowienia hipoteki na tej nieruchomości do wysokości wartości rzeczy przyłączonej.

się postępowaniu<sup>39</sup>, natomiast część odrzucała taką możliwość<sup>40</sup>. Ze względu na nowelizację kodeksu postępowania cywilnego spór ten stał się bezprzedmiotowy<sup>41</sup>. W chwili obecnej art. 755 § 1 k.p.c. wyraźnie pozwala nakazać wpisanie stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej.

## **2. Przedmiot zabezpieczenia**

Podstawową różnicą pomiędzy ostrzeżeniami a innymi uprawnieniami ujawnianymi w księgach wieczystych jest przedmiot zabezpieczenia. Jak już wcześniej wskazano, w nauce procesu cywilnego wyraźnie odróżnia się roszczenie materialnoprawne od procesowego. Przedstawiając problem w pewnym uproszczeniu, roszczenie procesowe to twierdzone roszczenie, które może być dochodzone przed sądem. Sąd ma obowiązek zbadania zasadności takich twierdzeń i żądań. Do czasu zapadnięcia rozstrzygnięcia trudno jest przesądzać o tym, czy te roszczenia mają podstawy w prawie materialnym<sup>42</sup>, jednakże prawo przyznaje możliwość zabezpieczenia ich realizacji. Roszczenia pieniężne można zabezpieczyć przez wpis hipoteki na nieruchomości, natomiast roszczenia niepieniężne poprzez umieszczenie stosownego ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu (art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c.).

Należy zwrócić uwagę na zasadnicze różnice pomiędzy ostrzeżeniami a wcześniej omawianymi wpisami praw i roszczeń. Ostrzeżenia zabezpieczają realizację uprawnień dochodzonych przed sądem, uprawnienia te mogą istnieć naprawdę (sąd potwierdzi je w postępowaniu o ustalenie), powstać na mocy orzeczenia bądź sąd stwierdzi niezasadność roszczenia

---

<sup>39</sup> P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia...*, s. 16-28.

<sup>40</sup> E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 2003, nr 10, s. 46-47; W. Sługiewicz, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r. II CKN 182/98*, Rejent 2000, nr 5, s. 139-149.

<sup>41</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 172, poz. 1804.

<sup>42</sup> Autor zdaje sobie sprawę z uproszczeń w przedstawionej problematyce, ale do rozważań na temat ostrzeżeń jest to zakres wystarczający; szerzej na ten temat patrz M. Waligórski, *Kumulacja roszczeń...*, s. 548-561; H. Trammer, *Następca bezprzedmiotowość...*, s. 2-15; W. Siedlecki, *Zasady wyrokowania...*, s. 13-90, tenże, *Przedmiot postępowania...*, s. 147-229, K. Korzan, *Roszczenie procesowe...*, s. 175-193, Z. Resich, *Istota procesu cywilnego...*, s. 61-78 oraz powoływana w tych pozycjach literatura.

zabezpieczonego ostrzeżeniem. Tymczasowość tego rodzaju zabezpieczenia wyraźnie rozróżnia SN w szeregu orzeczeń<sup>43</sup>. Podstawowym ich celem jest zabezpieczenie przedmiotu sporu przed działaniem rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych i rozporządzeniami niekorzystnymi dla podmiotu dochodzącego swoich praw. Zauważyć przy tym należy, że informacja o toczącym się postępowaniu nie stoi na przeszkodzie rozporządzaniu, nabywca musi jednak brać pod uwagę, że w razie rozstrzygnięcia sądu może się okazać w skrajnych wypadkach, że nie nabył żadnych uprawnień, bo nie przysługiwały one zbywcy.

Zmiana przepisów o postępowaniu zabezpieczającym sprecyzowała uprawnienia sądu, jeśli chodzi o zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych, ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu nie musi się ograniczać do informacji o dochodzonym roszczeniu. Sąd może również unormować prawa i obowiązki stron lub uczestników postępowania na czas jego trwania, a także ustanowić zakaz zbywania przedmiotów lub praw objętych postępowaniem. Przyjąć należy, że umieszczenie „stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej” może również obejmować informację na ten temat. Wtedy ostrzeżenie będzie pełniło rolę podobną do wpisu praw osobistych bądź ograniczeń w rozporządzeniu.

Podstawą uzyskania wpisu ostrzeżenia jest postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do uzyskania takiego postanowienia konieczne jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz interesu prawnego w udzielaniu zabezpieczenia. Co do wskazanego interesu prawnego wystarczającą podstawą do wnoszenia o zabezpieczenie wydaje się być sama możliwość utraty przedmiotu sporu na podstawie działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wyjątek w tym zakresie stanowi postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 10 ust. 2 u.k.w.h., nie ma tu potrzeby uprawdopodobnienia interesu prawnego. Ostrzeżenie takie można również wpisać na podstawie nieprawomocnego orzeczenia sądu, natomiast w wypadku przewidzianym w art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów podstawą wpisania ostrzeżenia jest już samo wytoczenie powództwa i wnioszek uprawnionego.

---

<sup>43</sup> Postanowienie z dnia 07.01.1997 r. I CKN 31/96, OSNIC 1997, nr 5, poz. 55, postanowienie z dnia 15.01.1997 r. III CZP 1/97, OSNIC 1997, nr 4, poz. 37, postanowienie z dnia 27.10.1998 r. III CKN 8/98, OSNIC 1999, nr 3, poz. 65.

### **3. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**

Do tej grupy należy też zaliczyć szczególny rodzaj ostrzeżenia – ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o którym nie można powiedzieć, że ujawniania jakiegoś postępowanie w celu dochodzenia roszczeń. Jest to rodzaj informacji o niezgodności ujawnianej z urzędu.

Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidują art. 36 ust. 3 u.k.w.h. i 626<sup>13</sup> k.p.c. W obydwu wypadkach wpis dokonywany jest z urzędu. W pierwszym wypadku chodzi o sytuację, w której sąd wieczystoksięgowy otrzymał zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości, natomiast w drugim, gdy sąd dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym bądź szczególną sytuację – stwierdzenie, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny. Wtedy wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości.

### **4. Scalanie i wymiana gruntów**

Ustawodawca w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów<sup>44</sup> przewidział umieszczanie wzmianek o wszczęciu postępowania scaleniowego lub wymiennego. Pojęcie wzmianki kojarzy się ze wzmianką o wniosku, jednakże jest to mylące. Chodzi o ujawnienie wszczęcia postępowania administracyjnego. Brak tu będzie roszczenia. Jednakże art. 21 ust. 2 tej ustawy ustanawia bardzo zbliżone skutki wpisu takiej wzmianki do skutków wpisu ostrzeżeń, dlatego wpis ten można określić mianem szczególnego rodzaju ostrzeżenia.

## **IV. Wpisy związane ze scalaniem i podziałem oraz wywłaszczeniem**

Istnieją dwa przepisy szczególne (art. 102 ust. 5 i 117 u.g.n.), które nakazują ujawnianie toczących się postępowań o charakterze administracyjnym. Pierwszy z nich dotyczy scalania i wymiany gruntów, natomiast

---

<sup>44</sup> Dz.U. 2003 r. Nr 178, poz. 1749.

drugi postępowania wywłaszczeniowego. Na podstawie tych przepisów ujawnia się wszczęcie tych postępowań. Wątpliwości co do ich istoty zgłosił A. Oleszko, odmawiając im charakteru wpisów czy ostrzeżeń<sup>45</sup>.

Trudno w tym wypadku zaliczyć wpisy do ostrzeżeń z dwóch powodów: wskazane przepisy nic nie mówią o tym, że są to ostrzeżenia, z drugiej strony, przedmiot zabezpieczenia jest też zupełnie różny, chodzi bowiem o zabezpieczenie wyniku postępowań administracyjnych przed możliwym działaniem rękoma<sup>46</sup>. Brak więc praw osobistych czy roszczeń w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h. Jednakże chodzi tu o ujawnienie toczącego się postępowania, więc można dopatrywać się pewnych zbieżności z ostrzeżeniami, ale to trochę za mało, aby te wpisy do ostrzeżeń zaliczyć. Z drugiej strony, ujawnienie wszczęcia postępowania nie stanowi żadnego ograniczenia w rozporządzaniu<sup>47</sup>. Zauważyć też należy, że brak jest przepisów analogicznych do art. 21 ust. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, dlatego też ten rodzaj wpisów należało wyodrębnić jako osobną grupę, a przepisy mówiące o ujawnianiu wszczęcia wskazanych postępowań jako przepisy szczególne w stosunku do regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

## V. Ograniczenia w rozporządzaniu

Obok różnego rodzaju uprawnień w księgach wieczystych ujawniane są również ograniczenia w rozporządzaniu, na co wyraźnie wskazuje art. 25 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. Jak wynika z tych przepisów, ograniczenia takie ujawniane są w dziale trzecim księgi wieczystej. W wielu sytuacjach prawo przewiduje konieczność ograniczenia uprawnionego w możliwości rozporządzania swym prawem. Dla zapewnienia skuteczności takiego zakazu wobec potencjalnych kontrahentów uprawnionego ujawniania się te zakazy w księgach wieczystych. Częstokroć polega to na ujawnieniu sytuacji prawnej uprawnionego, z którą wiążą się takie

---

<sup>45</sup> A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 1998, nr 4, s. 180-181.

<sup>46</sup> Tak A. Łukaszevska, [w:] J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszevska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 289 i 333, a na tle wypowiedzi o postępowaniu wywłaszczeniowym tak też G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, A. Hopper, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz...*, t. II, s. 100-101.

<sup>47</sup> W odniesieniu do art. 117 u.g.n. tak też M. Wołanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 275.

ograniczenia. Przewidziano następujące ograniczenia w rozporządzaniu, które mogą być ujawnione w księgach wieczystych:

1) zajęcie w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym wierzytelności zabezpieczonej przez wpis w księdze wieczystej (art. 90 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>48</sup>),

2) zajęcie nieruchomości w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym (art. 110c § 3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji),

3) zakaz zbywania i obciążania nieruchomości ustanowiony w celu zabezpieczenia grożącego przepadku w postępowaniu karnym (art. 292 § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego<sup>49</sup>),

4) zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej (art. 897 k.p.c.),

5) zajęcia nieruchomości (art. 924 k.p.c.),

6) zabezpieczenie roszczenia polegające na ustanowieniu zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 752<sup>3</sup> k.p.c.)

7) zakaz zbywania przedmiotów lub praw objętych postępowaniem (art. 755 § 1 pkt 2 w zw. z pkt 5 k.p.c.),

8) ogłoszenie upadłości (art. 175 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>50</sup>),

9) zawarcie układu (art. 294 pr. upadł. i napr.),

10) informacja o wszczęciu postępowania upadłościowego w jednym z państw członkowskich Unii Europejskiej (art. 22 Rozporządzenia Rady Unii Europejskiej Nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. o postępowaniu w sprawach niewypłacalności).

## **VI. Wzmianki**

Jak wiadomo, rozpatrzenie sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym może zająć trochę czasu zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu w tym czasie wprowadzono instytucję wzmianek. Jest to czynność materialnoteczniczna,

---

<sup>48</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 110, poz. 968.

<sup>49</sup> Dz.U. Nr 89, poz. 555.

<sup>50</sup> Dz.U. Nr 60, poz. 535.

polegająca na umieszczeniu w księdze wieczystej informacji o wpłynięciu wniosku o wpis (626<sup>7</sup> § 2 k.p.c.), skargi na orzeczenie referendarza (626<sup>7</sup> § 4 k.p.c.), apelacji (626<sup>11</sup> § 1 k.p.c.) oraz kasacji (626<sup>11</sup> § 1 k.p.c.). Pomimo że jest to czynność materialnotechniczna, ma bardzo doniosłe skutki prawne. Wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, a wzmiankowane wnioski objęte są zasadą jawności, dlatego też należy przyjąć, że wzmianki stanowią tymczasowy sposób ujawniania stanu prawnego nieruchomości na czas trwania postępowania wieczystoksięgowego.

## VII. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych

Księgi wieczyste spełniają też szczególną rolę, jeżeli chodzi o ograniczone prawa rzeczowe. Prawa te mogą obciążać nieruchomość w różnym zakresie, czasami ze sobą kolidować, co rozstrzyga się za pomocą określenia pierwszeństwa. Podstawą określenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego jest czas jego powstania, zgodnie z rzymską paremią *prior tempore potior iure*. Zagadnienia te ogólnie normują art. 249-251 k.c. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece zawiera unormowania szczegółowe dotyczące takich praw ujawnionych w księdze wieczystej (art. 11-15 u.k.w.h.). Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze, bez względu na to, kiedy prawo nieujawnione powstało. Jak to trafnie ujął E. Gniewek: „Odkrywając brutalną prawdę, dostrzegamy, że gorszym prawem jest tu ustanowione wcześniej, a nie wpisane do księgi wieczystej, ograniczone prawo rzeczowe.”<sup>51</sup> Nie ma w tym wypadku znaczenia charakter wpisu prawa<sup>52</sup>. Znaczenie ma tu moment, od którego liczy się skutki dokonanego wpisu, czyli moment złożenia wniosku o wpis albo w razie wszczęcia postępowania z urzędu – moment wszczęcia tego postępowania; w obydwu wypadkach, o ile wpis został dokonany. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo. Nie ma znaczenia data powstania prawa, czyli nawet jeśli jakieś prawo powstało wcześniej, to i tak o pierwszeństwie decyduje chwila, od której liczy się skutki dokonanego

---

<sup>51</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 232.

<sup>52</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 85.

wpisu. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej można zmienić w drodze umowy między tym, czyje prawo ma ustąpić pierwszeństwa, a tym, czyje prawo ma uzyskać pierwszeństwo; do ważności tej zmiany wymagany jest wpis do księgi wieczystej. Zmiana nie narusza praw mających w księdze wieczystej pierwszeństwo niższe niż prawo ustępujące pierwszeństwa, a wyższe niż prawo, które uzyskuje pierwszeństwo ustępującego prawa, czyli mówiąc krócej – zmiana ta jest o tyle skuteczna, o ile nie narusza praw osób trzecich. Ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być ujawnione w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z nim dla innego prawa, można tego dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której ono przysługuje. Do takiego zastrzeżenia wymagany jest wpis konstytutywny w księdze wieczystej. Od momentu skuteczności wpisu zastrzeżenie jest skuteczne względem praw wpisanych później, pomimo że prawo, dla którego zastrzeżono pierwszeństwo, nie zostało przed tymi późniejszymi prawami wpisane, chyba że miałyby zostać wpisane w szerszym zakresie, niż wynika to z zastrzeżenia. Określenie pierwszeństwa na podstawie ksiąg wieczystych spełnia bardzo ważną rolę porządkującą stan prawny nieruchomości, a jednocześnie ustanowienie tak znaczącej przewagi ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej stanowi o atrakcyjności tej instytucji.

### **VIII. Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej**

Prawa osobiste i roszczenia mają wspólną cechę: są skuteczne tylko między uczestnikami tych stosunków prawnych. Ujawnienie ich w księdze wieczystej powoduje rozszerzenie tej skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h.). J. Wasilkowski sformułował pogląd, że skutki wpisu praw osobistych i roszczeń są w zasadzie ukształtowane jednolicie dla wszystkich tego typu uprawnień<sup>53</sup>. Później zrezygnował z niego. Obecnie po-

---

<sup>53</sup> J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 45-48.

wszechnie przyjmuje się, że zakres skutków rozszerzenia można podzielić na dwie zasadnicze grupy, w zależności od celu ujawnienia uprawnień w księdze wieczystej<sup>54</sup>.

Do pierwszej grupy zaliczymy wpisy, które mają na celu umocnienie istniejących uprawnień, tj. prawo najmu, dzierżawy i dożywocia oraz roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli albo wieczystych użytkowników, a także wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności. Wpis tych uprawnień powoduje ich skuteczność wobec nowego właściciela nieruchomości. Konstrukcja taka jest określana mianem *actio vel obligatio in rem scripta*.

Drugą grupę stanowią prawa osobiste i roszczenia zmierzające do zmiany istniejących stosunków praworzeczowych, tj. prawo odkupu i pierwokupu oraz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wpis w tym wypadku ogranicza skuteczność rozporządzeń, które mogłyby przeszkodzić w realizacji uprawnienia.

Po dokładnej analizie art. 17 u.k.w.h. należy zauważyć, że rozszerzoną skuteczność należy traktować jednolicie wobec wszystkich rodzajów praw osobistych i roszczeń. Tak więc za trafne należy uznać wcześniejsze wywody J. Wasilkowskiego. Autor już wtedy wskazywał na powyższe rozróżnienie<sup>55</sup>. Wynika ono ze specyfiki poszczególnych praw. Uprawnienia z pierwszej grupy dotyczą korzystania z nieruchomości, a z drugiej, rozporządzania, dlatego też prawdziwe jest twierdzenie, że rozszerzona skuteczność ogranicza skuteczność rozporządzeń, które mogłyby przeszkodzić w realizacji uprawnienia. Jest to efekt skuteczności tych uprawnień, a także normy szczególnej, zawartej w art. 20 ust. 1 u.k.w.h., która odnosi się również do grupy pierwszej. Na podstawie art. 20 ust. 1 u.k.w.h. do praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych.

---

<sup>54</sup> Tak J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 342-344; R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 19-20; H. Cieplą, J. Majewska, *Prawa osobiste...*, s. 38.

<sup>55</sup> J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 45-48, tak też Z. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 205-206.

Zgodnie z art. 18 u.k.w.h., równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Jednocześnie art. 20 ust. 2 przyznaje pierwszeństwo prawom, których ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej od chwili złożenia wniosku o wpis roszczenia. Te dwa przepisy stanowią o atrakcyjności zabezpieczania roszczeń poprzez wpis, stanowiąc uzupełnienie instytucji rozszerzonej skuteczności.

W literaturze podniesiono wątpliwość, czy powyższe zasady mają zastosowanie do ostrzeżeń<sup>56</sup>. W związku z nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego<sup>57</sup> wątpliwości te muszą przejść do historii. W chwili obecnej nie budzi wątpliwości, że celem wpisywania ostrzeżeń jest zabezpieczenie roszczeń. Ostrzeżenie należy uznać za formę ujawnienia roszczenia, ze wszystkimi tego materialnoprawnymi skutkami. O specyfice tej instytucji stanowi tylko przedmiot ostrzeżeń (roszczenie procesowe) i tryb ujawniania.

## **IX. Podsumowanie**

Zakres stanu prawnego ujawnianego w księgach wieczystych jest bardzo szeroki. Podkreślić trzeba, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. w księgach wieczystych poza prawami rzeczowymi mogą być ujawniane inne elementy stanu prawnego tylko i wyłącznie wtedy, gdy pozwala na to przepis ustawy.

---

<sup>56</sup> E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 42.

<sup>57</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 172, poz. 1804.