

Daria Dusanowska

Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej

I. Uwagi ogólne

W księgach wieczystych, które służą ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, może, a wręcz powinno być ujawnione każde prawo rzeczowe. Ponadto ustawodawca dopuszcza możliwość wyjścia poza stan prawnorzeczowy ksiąg, przewidując w art. 16 ust. 1 u.k.w., że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste (czyli względne prawa obligacyjne) i roszczenia. Zaś w ust. 2 omawianego przepisu znajduje się przykładowy katalog uprawnień osobistych, które mogą być wpisane do księgi wieczystej. I tak w szczególności mogą być ujawnione:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu (chodzi tu wyłącznie o umowne prawo pierwokupu), prawo dożywocia,
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (przykładowo: roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia albo zapisu); dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych¹,

¹Nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że do tego rodzaju roszczeń zalicza się także roszczenie wynikające z oferty przeniesienia własności lub obciążenia nieruchomości, jeżeli oferta została uczyniona z określonym terminem (tak J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, PiP 1947, nr 5-6, s. 45). Oferta

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 których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940 z późn. zm.),

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).

Na tle interpretacji powyższego przepisu, a w szczególności kwestii, co należy rozumieć przez formułę „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”, doszło w doktrynie do rozbieżności. Przedmiotowa kwestia, z uwagi na zasadnicze znaczenie oraz doniosły skutek dla instytucji wpisu praw obligacyjnych, wymaga pogłębionej analizy. W piśmiennictwie wyróżnić można dwa sprzeczne stanowiska. Według pierwszego, do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawy wyraźnie dopuszczający taką możliwość, a jednym z nich jest właśnie art. 16 ust. 2 u.k.w.² Natomiast drugi pogląd nie

jest oświadczeniem drugiej stronie woli zawarcia umowy, które określa jej istotne postanowienia, nie konstytuuje natomiast roszczenia o przeniesienie własności. Podobnie ocenić należy skutki umowy przedwstępnej – z jej zawarcia nie wynika tak daleko idący skutek, jakim jest roszczenie o przeniesienie własności.

² Tak B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 25; P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 25; E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, s. 80; P. Mysiak, *Glosa do postanowienia SN z 26.10.2005 r., V CK 776/04*, *Monitor Prawniczy* 2006, nr 17, s. 948 i nast.; J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 44; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 926; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 354; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste. Komentarz z wzorami pism*, Bydgoszcz 1992, s. 16.

wymaga upoważnienia wyrażonego *expressis verbis*, a jedynie stwierdzenia, że „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, wyróżniające to prawo lub roszczenie wśród praw obligacyjnych ze względu na ewidentny związek z prawem rzeczowym oraz prowadzące do wniosku, że ich konstrukcja jurydyczna służy celowi zbieżnemu z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”. Jednocześnie jego zwolennicy odczytują art. 16 ust. 2 u.k.w. jako zawierający wyliczenie niektórych praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu, nie zaś przykład przepisu formalnie zezwalającego na ujawnienie³.

Jednoznacznie należy opowiedzieć się za pierwszym stanowiskiem, za którym przemawia szereg argumentów. Przede wszystkim wykładnia językowa omawianego przepisu jest jasna i nie powinna budzić żadnych wątpliwości, a mianowicie słowa „wypadki przewidziane w przepisach ustawowych” oznaczają tylko to, że jakiś przepis rangi ustawowej musi w wyraźny sposób zezwalać na ujawnienie danego uprawnienia i nie można ich odczytywać inaczej⁴. Zatem, art. 16 u.k.w. przewiduje wyjątek od zasady wpisu praw rzeczowych, dopuszczając ograniczoną (do wypadków przewidzianych w ustawie) możliwość ujawnienia praw osobistych i roszczeń. W tym miejscu podkreślić należy, że w naszym systemie obowiązuje generalna dyrektywa, iż wszystkie przepisy prawne powinny być interpretowane literalnie, chyba że istnieją ważne racje pozalingwistyczne, aby nadać im interpretację rozszerzającą lub zwążającą. Tym samym wykładnia systemowa lub funkcjonalna powinna mieć charakter subsydiarny (stosowany w wyjątkowych przypadkach) i sprostować się do wyboru najwłaściwszego wariantu normy spośród tych, które są dopuszczalne na gruncie wykładni językowej w sytuacji, gdy wykładnia ta nie prowadzi do jednoznacznych wyników⁵. Natomiast w niniejszym przypadku stosowanie tego rodzaju wykładni byłoby nie-

³ Tak H. Cieplą, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 37; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 96. Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04, LEX 178229.

⁴ P. Mysiak, *Glosa do postanowienia SN z 26.10.2005 r. ...*, s. 949.

⁵ Por. S. Kaźmierczyk, Z. Pułka, *Wstęp do prawoznawstwa*, Wrocław 1999, s. 109 i nast.

uprawnione z uwagi na niebudzący wątpliwości wynik wykładni językowej. Jednocześnie obowiązuje zakaz wykładni rozszerzającej przepisów przewidujących wyjątki od uregulowań ogólnych (zasada *exceptiones non sunt extendendae*), a przyjęcie poglądu, że dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej zależy od elementów i celu prawa (roszczenia), niewątpliwie prowadziło do jej naruszenia.

Nie sposób również podzielić zapatrywania zwolenników drugiego stanowiska, że przepisy zezwalające muszą znajdować się poza ustawą o księgach wieczystych, na co ma wskazywać redakcja przepisu art. 16 ust. 1. Powyższy przepis stanowi, że zasadą jest ujawnienie w księgach wieczystych praw rzeczowych, zaś jedynie wyjątkowo możliwy jest wpis prawa osobistego i roszczenia. Natomiast w treści art. 16 ust. 2 u.k.w. sformułowano owe wyjątki, zaznaczając, iż wyliczenie nie ma charakteru zamkniętego, o czym świadczy zwrot „w szczególności”, a taki sposób redakcji odpowiada zasadom techniki prawodawczej – zob. § 23 ust. 3 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. Nr 100, poz. 908)⁶.

Zważyć również należy, że istnieje szereg norm prawnych wyraźnie zezwalających na dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Przykładowo art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 1996 r. Nr 149, poz. 703 z późn. zm.), w myśl którego na wniosek zastawnika sąd prowadzący księgę wieczystą wpisuje ostrzeżenie o wytoczonym powództwie o ustanowienie hipoteki; art. 30 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), według którego postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej; art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) – wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku. Przykłady można dalej mnożyć, a na ich podstawie widać, że ustawodawca, dopuszczając do ujawnienia konkretnego

⁶ Por. P. Mysiak, *Glosa do postanowienia SN z 26.10.2005 r...*, s. 949.

prawa osobistego lub roszczenia, zaznacza to wyraźnie, posługując się zwrotem typu „wpisuje się”, „podlega ujawnieniu”, „ujawnia się” i nie jest to wyłącznie „kwestią techniki legislacyjnej” (tak SN w powołanym wyżej postanowieniu z dnia 26 października 2005 r.). Gdyby bowiem rzeczywicie zamierzeniem ustawodawcy była generalna możliwość ujawniania praw osobistych (i roszczeń), uzależniona jedynie od oceny ich celu oraz elementów, zabieg w postaci każdorazowego wyartykułowania upoważnienia byłby oczywiście zbędny i niedający się pogodzić z dyrektywą racjonalności prawodawcy.

Z ujawnieniem uprawnień obligacyjnych ustawodawca wiąże daleko idące konsekwencje w postaci rozszerzonej skuteczności i pierwszeństwa, o czym mowa poniżej, wprowadzając przy tym jasne warunki, od których spełnienia uzależniona jest dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej. Zapewnia to należytą ochronę w zakresie dysponowana prawami rzeczowymi. Tymczasem przyjęcie drugiego zapatrywania wprowadzałoby nieostre kryteria, dopuszczając w zasadzie nieograniczoną możliwość wpisu.

Reasumując, trzeba stanowczo i jednoznacznie stwierdzić, że do ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego i roszczenia konieczne jest wyraźne zezwolenie zawarte w akcie prawnym rangi ustawy. Dokonanie wpisu prawa osobistego (i roszczenia) niezgodnie z taką zasadą nie wywołuje żadnych skutków. Taki wpis jest bezskuteczny i jako bezprzedmiotowy nie wywołuje niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym⁷.

Warto dodatkowo zaznaczyć, że możliwość ujawnienia praw osobistych i roszczeń nie jest uzależniona od tego, czy są one zbywalne, czy też podzielne⁸.

II. Wpis i jego forma

Przy wpisie praw o charakterze obligacyjnym ustawodawca odstąpił od zasady legalizmu w znaczeniu materialnym (oznaczającej, że podstawę wpisu może stanowić tylko dokument odzwierciedlający w całości zdarzenie powodujące zmianę stanu prawnego) na rzecz tzw. konsensusu

⁷ J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 44.

⁸ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 98.

formalnego⁹. Otóż, stosownie do treści art. 32 ust. 1 u.k.w., do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarczy dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu. Taka regulacja niewątpliwie ułatwia dokonywanie wpisów przy jednoczesnym minimalnym ryzyku powstania niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Do rzadkości bowiem będą należały sytuacje, kiedy właściciel dobrowolnie ograniczałby swoje prawo poprzez nieprawdziwy wpis.

Odnosząc się z kolei do formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, to zastosowanie znajduje art. 31 ust. 1 u.k.w. przewidujący notarialne poświadczenie podpisu zwane formą *ad intabulationem*, chyba że przepis szczególny wymaga innej (mocniejszej) formy, np. formy aktu notarialnego.

Wpisu dokonuje się w dziale III łam 3 „Prawa, roszczenia, ciężary, ograniczenia”, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipoteki¹⁰, które polegają wpisowi w dziale IV. Nieco odmiennie przedstawia się sytuacja w przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, gdzie wpis dokonuje się w dziale III w rubryce 3.4 „treść wpisu”, podrubryce 3.4.1 „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia”. Przy wpisie roszczenia ujawnia się treść roszczenia i wskazanie prawa, którego roszczenie dotyczy, przy wpisie prawa osobistego – rodzaj ujawnianego prawa oraz treść prawa, zaś przy ograniczeniu w rozporządzeniu nieruchomością – ujawnia się rodzaj i sposób ograniczenia¹¹.

III. Skutek wpisu

Wpis prawa osobistego i roszczenia do księgi wieczystej wywołuje doniosłe konsekwencje. Przede wszystkim poprzez ujawnienie w księdze określone prawo lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.).

⁹ J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 26.

¹⁰ § 42 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.).

¹¹ § 42 i nast. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575).

Następuje zatem rozszerzenie ich skuteczności, w szczególności prawo osobiste lub roszczenie, które przysługuje względem ściśle określonego właściciela nieruchomości staje się skuteczne przeciwko jej każdorazowemu właścicielowi (tzw. przemiana *actio in personam* w *actio in rem scripta*)¹². Jednakże należy wyraźnie zastrzec, że omawiane uprawnienia nie stają się skuteczne *erga omnes*, bowiem taka skuteczność pozostaje wyłącznym atrybutem bezwzględnych praw rzeczowych.

Na mocy art. 17 u.k.w., *a contrario*, poza zakresem rozszerzonej skuteczności pozostają prawa nabyte w drodze innych aniżeli czynność prawna zdarzeń cywilnoprawnych (np. uwłaszczenie, wywłaszczenie, zasiedzenie) przed ich ujawnieniem w księdze. Nadto, stosownie do wyraźnego zastrzeżenia, rozszerzona skuteczność nie dotyka służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.), służebności przesyłu (art. 305¹ k.c.) ani też służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 151 k.c.).

W piśmiennictwie słusznie zwrócono uwagę, że podlegające wpisowi prawa i roszczenia znacznie różnią się do siebie, kształtując sobie właściwe skutki. W związku z tym można dokonać ich ogólnego podziału na dwie kategorie, pamiętając jednak o odmiennościach co do treści każdego z nich. Do pierwszej kategorii zaliczymy prawa i roszczenia, które dążą do wywołania zmiany istniejących stosunków prawnorzeczowych (prawo pierwokupu, odkupu, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego). Ich wpis do księgi wieczystej ma charakter tymczasowy. Natomiast drugą kategorię tworzą uprawnienia, które zaspokajają pewne potrzeby gospodarcze, a ich wpis jest „ostateczny” w tym sensie, że nie zmierza do przyszłej zmiany praw rzeczowych (np. prawo najmu, dzierżawy, roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości)¹³.

¹² Por. B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste...*, s. 26; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 927.

¹³ Por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 927; H. Cieplą, J. Majewska, *Prawa osobiste...*, s. 41; J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 45.

Po tak ogólnym zarysie skutków ujawnienia w księdze wieczystej uprawnień o charakterze obligacyjnym, osobnego komentarza wymagają konsekwencje niektórych z nich.

Poprzez wpisanie do księgi wieczystej prawo najmu i dzierżawy uzyskuje rozszerzoną skuteczność, z prawa przysługującego względem określonego właściciela przekształca się w skuteczne wobec każdego właściciela nieruchomości. Wprawdzie już na mocy przepisów kodeksu cywilnego mamy do czynienia ze skutecznością względem aktualnego nabywcy, jednakże o węższym zakresie ochrony aniżeli ta uzyskana na drodze wpisu w księdze. Mianowicie, według art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje *ex lege* w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Nabywca może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów, chyba że umowa była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Analogiczna regulacja ma zastosowanie do prawa dzierżawy (art. 694 k.c.). Tymczasem ujawnienie najmu i dzierżawy w księdze wieczystej daje bezwarunkową skuteczność wobec każdego właściciela. Podobnie w przypadku najmu lokali, gdzie na mocy art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Aby możliwe było jego zastosowanie wobec każdego wynajmującego, konieczne jest ujawnienie w księdze wieczystej¹⁴.

W księdze wieczystej można, stosownie do brzmienia art. 16 ust. 2 pkt. 1, ujawnić prawo dożywocia, co zapewni mu skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Niezależnie od powyższego, podkreślenia wymaga szczególna ochrona prawa dożywocia przewidziana wprost w art. 910 k.c. Otóż prawo to obciąża nieruchomość, a do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych. Nadto, w razie zbycia nieruchomości obciążonej tym prawem nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność.

Problematyka skutków wpisu umownego praw pierwokupu do księgi wieczystej wywołała liczne rozbieżności w doktrynie¹⁵. Nie wdając się w szczegółowe rozważania, generalnie przyjąć należy, że ujawnienie prawa

¹⁴ E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 137.

¹⁵ Por. J. Górecki, *Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa*, Rejent 1999, nr 9, s. 98-118; A. Szpunar, *Skutki wpisu*

pierwokupu w księdze wieczystej powoduje jego skuteczność wobec każdego właściciela nieruchomości, który uzyskał własność w drodze czynności prawnej. Prawo pierwokupu ujawnione w księdze wieczystej zapewnia szerszy zakres ochrony w przypadku bezwarunkowej umowy sprzedaży. Jeśli bowiem prawo pierwokupu nie zostało wpisane do księgi, a dokonano bezwarunkowej sprzedaży, uprawnionemu według powszechnych przepisów przysługuje wyłącznie odszkodowanie (art. 599 § 1 k.c.)¹⁶. Natomiast walorem ujawnienia pierwokupu w księdze jest możliwość jego wykonania wobec nabywcy.

Analogiczne rozważania można odnieść do prawa odkupu, którego ujawnienie powoduje skuteczność wobec aktualnego nabywcy nieruchomości.

Zasadniczą funkcją wpisu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jest zabezpieczenie realizacji zmian stanu prawno-rzeczowego w postaci wpisu prawa własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości¹⁷. Poprzez ujawnienie w księdze wieczystej omawiane roszczenie uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem później nabytych praw, w szczególności wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (a nie jedynie imiennie wskazanego). Wiadomo, że możliwość ujawnienia w księdze wieczystej dotyczy także roszczeń przyszłych i warunkowych. W związku z tym pojawia się pytanie o moment uzyskania przez nie skuteczności wobec innych praw. Jak słusznie wskazuje S. Breyer¹⁸, decydująca jest tu chwila, z którą roszczenie przyszłe lub warunkowe stało się aktualne, kiedy w rzeczywistości powstało.

Niezwłocznie należy stwierdzić, że ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią, nie stanowi więc przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa je z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. W sytuacji, gdy

umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej, Rejent 2002, nr 7, s. 13-26, por. również przytoczoną tam literaturę.

¹⁶ A. Szpunar, *Skutki wpisu...*, s. 20.

¹⁷ B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste...*, s. 27.

¹⁸ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 245.

właściciel po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności wynikającego z przyniesienia własności na inną osobę (osobę trzecią), ten, komu przysługuje roszczenie, mógłby wówczas dochodzić od nabywcy przyniesienia własności. Zatem osoba, na której rzecz został dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w. w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, wywodząc swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. W takim przypadku legitymacja bierna przysługuje wyłącznie nabywcy¹⁹. Artykuł 17 u.k.w. stanowi bezpośrednią i samoistną podstawę dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez ujawnienie w księdze w stosunku do nabywcy (obecnego właściciela), bez potrzeby sięgania do art. 59 k.c., którego stosowanie zostaje wyłączone na zasadzie *lex specialis derogat legi generali*²⁰.

Jak już wyżej wskazano, ujawnienie w księdze roszczenia, o którym mowa w art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w., zabezpiecza wpis prawa, którego dotyczy. Uwzględniając ten cel, ustawa dalej precyzuje, że wpis prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, powoduje wykreślenie z urzędu wpisów praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo²¹. Jednocześnie należy wykreślić roszczenie, które z chwilą wpisu prawa spełniło swój cel, a tym samym stało się bezprzedmiotowe.

Swój konsekwencje ujawnienia roszczenia o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, z uwagi na bezpieczeństwo obrotu gospodarczego hołdującego zasadzie swobody rozporządzeń prawami rzeczowymi, zostały przez ustawodawcę ograniczone stosowną ramą czasową. I tak, w myśl art. 19 u.k.w. wymienione roszczenia mogą być

¹⁹ Wyrok SN z 13.07.2005 r., I CK 28/05, Monitor Prawniczy 2007, nr 3, s. 154.

²⁰ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 60, 103; podobnie H. Ciępiła, J. Małajewski, *Prawa osobiste...*, s. 44-45. Odmiennie S. Breyer (*Przeniesienie własności...*, s. 245), zdaniem którego uprawniony może domagać się, na podstawie art. 59 k.c., uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niego.

²¹ W postanowieniu z 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05 (LEX 192040) Sąd Najwyższy stwierdził, że obciążenie hipoteką łączną prawa własności wyodrębnionego lokalu hotelowego nie jest sprzeczne z treścią ujawnionego wcześniej roszczenia.

po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis praw, którego roszczenie dotyczy. Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku. Natomiast, jeśli uprawniony przed upływem roku od dnia wpisu wykaże, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienia prawa zabezpieczonego roszczeniem, bieg terminu liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania. Równocześnie odrębnie uregulowano moment rozpoczęcia biegu terminu do wykreślenia wpisu roszczenia przyszłego lub warunkowego, ustalając go na dzień jego wymagalności (art. 19 ust. 3 u.k.w.).

Stosownie do treści art. 16 ust. 2 pkt 3 i 4 u.k.w. dopuszczalny jest wpis w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, a także roszczenia współwłaścicieli wyłączającego uprawnienie do zniesienia współwłasności. Ujawnienie takich roszczeń powoduje ich rozszerzoną skuteczność, polegającą na tym, że nabywca wstępuje na miejsce zbywcy w stosunek obligacyjny wynikający z umowy zawartej pomiędzy współwłaścicielami (użytkownikami wieczystymi) i uprawniony może wymagać od następców prawnych kontrahenta korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z umową lub stosowania się do postanowień wyłączających zniesienie współwłasności²². Wymaga odrębnego podkreślenia, że na mocy art. 221 k.c. komentowane porozumienia umowne, tj. określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jednakże pod warunkiem, że nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Widać zatem, że powszechnie przepisy przewidują rozszerzenie skuteczności (związanie nabywcy postanowieniami umowy), ale po spełnieniu określonych przesłanek. Tymczasem poprzez ujawnienie w księdze wieczystej omawiane roszczenia uzyskują bezwarunkową skuteczność wobec kaźdoczesnego właściciela.

²² Por. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 46; H. Ciepła, J. Majewska, *Prawa osobiste...*, s. 42.

Prawo do podzielonego w czasie korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, tzw. *timesharing*, może mieć albo postać prawa osobistego, w tym wierzytelności, albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkownika. Tylko jeżeli prawo przybrało pierwszą z wymienionych postaci, możliwość ujawnienia w księdze wieczystej będzie wynikać z art. 16 u.k.w. W drugim przypadku znajdują zastosowanie ogólne zasady.

Oprócz rozszerzonej skuteczności prawa osobiste i roszczenia poprzez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskują pierwszeństwo według odpowiednio stosowanych zasad pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 11-15 u.k.w.). W szczególności prawo osobiste (i roszczenie) ujawnione w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed takim prawem (roszczeniem) nieujawnionym w księdze. W przypadku praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczą się skutki dokonanego wpisu, czyli chwila złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Jednocześnie samodzielnie uregulowano pierwszeństwo prawa, które było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, przyjmując, że rozstrzyga tutaj chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia, nie zaś chwila, od której liczą się skutki dokonanego wpisu. Tym samym prawo, które zabezpieczone było przez wpis roszczenia, ma wyższe pierwszeństwo aniżeli prawa rzeczowe wpisane po ujawnieniu roszczenia, a przed wpisem tego prawa.

Analiza treści art. 3 u.k.w. wskazuje, że zakresem jego działania objęte są również wpisy praw o charakterze obligacyjnym. Komentowany przepis stanowi bowiem, iż domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych objęte jest „prawo jawne z księgi wieczystej”, a przez takie sformułowanie rozumieć należy zarówno prawo rzeczowe, jak też prawo osobiste lub roszczenie, które może być ujawnione w księdze wieczystej²³.

Podobne argumenty wydają się przemawiać za przyjęciem stanowiska, według którego ujawnione prawa osobiste (i roszczenia) objęte są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ta kwestia wymaga jednakże głębszego rozważenia. Według art. 5 u.k.w. w razie niezgodności

²³ Takie stanowisko jest przeważające w piśmiennictwie. Odmienny pogląd wyraził S. Breyer (*Przeniesienie własności...*, s. 219), zdaniem którego domniemaniem nie są objęte roszczenia, natomiast według W. Prądzyńskiego (*Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PN 1948, nr 9-10, s. 213) wyłączone spod ochrony są nie tylko roszczenia, ale również prawa osobiste.

między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Natomiast na mocy art. 9 u.k.w. postanowienia dotyczące instytucji rękojmi (art. 5-8 u.k.w.) zostały rozciągnięte na niewymienione w art. 5 u.k.w. rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej oraz na sytuacje, gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi. Sformułowanie normy odsyłającej wskazuje, że rękojmią objęte są również inne aniżeli nabycie własności (lub innego prawa rzeczowego) rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej. Jak już wskazano, pojęcie praw jawnych z księgi wieczystej mieści w sobie prawa rzeczowe oraz prawa o charakterze obligacyjnym, o których mowa w art. 16 u.k.w. Tym samym, stosując wykładnię językową, przez „niewymienione w art. 5 u.k.w. rozporządzenia prawami jawnymi” rozumieć należy rozporządzenia (inne niż przeniesienia prawa rzeczowego) zarówno prawami rzeczowymi, jak i prawami osobistymi lub roszczeniami, które mogą być wpisane do księgi wieczystej²⁴.

Warto wskazać, że również na gruncie dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawa rzeczowego (Dz.U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.) przy interpretacji art. 21 (stanowiącego ze zmianami redakcyjnymi odpowiednik art. 9 u.k.w.) istniały rozbieżności²⁵.

²⁴ Podobnie S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 59; P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg...*, s. 26; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste...*, 38; M. Kamiński, *Księgi wieczyste i hipoteka*, Zielona Góra 2002, s. 53; natomiast odmienny pogląd prezentuje E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 126, zdaniem którego „nie wymienione w art. 5 u.k.w. rozporządzenia” oznaczają – w przeciwieństwie do nabycia prawa własności lub innego prawa rzeczowego – obciążenie prawa własności lub innego prawa rzeczowego; podobnie J. Ignatowicz, K. Stefanik, *Prawo rzeczowe...*, s. 346; natomiast według H. Ciepliej, J. Majewskiej (*Prawa osobiste...*, s. 47.), ponieważ wpis roszczenia sygnalizuje możliwość dokonania zmiany, która będzie ze skutkiem wstecznym od momentu wniosku o wpis roszczenia ujawniona w księdze wieczystej, wyłącza w tym zakresie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

²⁵ Por. S. Breyer i inni, *Prawo cywilne z orzecznictwem, literatura i przepisami związkowymi*, Warszawa 1958, t. II, s. 24; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 917; orzeczenie SN z 16 maja 1961 r., I CR 1072/06, OSNC 1962, nr 3, poz. 105.

IV. Uwagi końcowe

Ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia wywołuje daleko idące, a zarazem doniosłe konsekwencje. Niezaprzeczalnym walorem ich wpisu jest rozszerzenie skuteczności na każdoczesnego właściciela nieruchomości, a nie jedynie imiennie określonego (drugiej strony stosunku obligacyjnego). Nadto, poprzez ujawnienie w księdze wieczystej, prawa osobiste i roszczenia korzystają z pierwszeństwa według analogicznych zasad jak ograniczone prawa rzeczowe, objęte są działaniem domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych, a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednakże jednocześnie problematyka ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księgach wieczystych wywołuje liczne wątpliwości w doktrynie, co przy skąnym orzecznictwie przekłada się na trudności w stosowaniu niniejszych przepisów w praktyce, które nie powinny mieć miejsca w postępowaniu wieczystoksięgowym. Tym samym, pomimo swojej atrakcyjności, komentowana instytucja nie jest w pełni wykorzystywana.