

*Dr Marcin Lemkowski*  
*Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu*

## **Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej**

I. Rozwój gospodarki rynkowej pociąga za sobą zwykle ożywienie w zakresie stosunków obligacyjnych. To właśnie prawo zobowiązań, a zwłaszcza prawo umów, w pierwszym rzędzie decyduje o dynamice obrotu gospodarczego. Jednak, w miarę stabilizowania się systemu wolnorynkowego, instrumenty prawa obligacyjnego częstokroć okazują się niewystarczające dla przyznania należytej ochrony podmiotom prawa cywilnego. W szczególności dotyczy to braku możliwości zapewnienia uprawnionemu realnego wykonania zobowiązania, wynikającej z braku skuteczności *erga omnes* praw obligacyjnych.

Negatywne skutki tego braku – dzięki zapobiegliwości uprawnionego i wykorzystaniu będących w jego dyspozycji rozwiązań prawnych – mogą być w znacznym stopniu ograniczone. Celem niniejszego opracowania jest analiza jednej z takich instytucji, a mianowicie rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń, powstałej na skutek ich ujawnienia w księdze wieczystej (art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dalej: u.k.w.h.). Podjęte rozważania dotyczyć będą kolejno katalogu praw osobistych i roszczeń, które takiemu ujawnieniu podlegają (art. 16 u.k.w.h.), ze szczególnym uwzględnieniem kategorii roszczeń przyszłych i warunkowych (ekspektatywy); ustalenia, na czym polega i w którym momencie następuje ujawnienie tych praw w księdze; ich wzajemnego pierwszeństwa; określenia skutków prawnych oraz relacji badanej regulacji do art. 59 k.c., a także podstaw wykreślenia takiego prawa (art. 18 u.k.w.h.). Nie będą natomiast szerzej analizowane wyła-

czenia ujęte w tym przepisie, dotyczące braku omawianego skutku prawnego względem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

**II.** Na wstępie wyjaśnić należy, co oznacza, że prawa wpisywane do ksiąg wieczystych to prawa „osobiste”. Zwraca uwagę, że w odniesieniu do poprzedniego stanu prawnego nastąpiła tutaj pewna zmiana normatywna – otóż na gruncie prawa rzeczowego z 1946 r. mowa była o „prawach i roszczeniach osobistych ujawnionych w księdze wieczystej” (tytuł X)<sup>1</sup>. Aktualnie zatem „osobiste” są już tylko prawa, nie roszczenia.

Oczywiście *prima facie* nasuwałby się wniosek, że ujawnialność tę wiązać należałoby zatem z prawami osobistymi, takimi jak dożywocie (art. 908 i nast. k.c.). Jednak poza tym prawem trudno byłoby wskazać inne, które równie ściśle wiązałoby się z nieruchomościami oraz z celami i funkcjami ksiąg wieczystych. Trudno także przypuszczać, aby ustawodawca miał na myśli dobra osobiste, których niewyczerpujący katalog zawiera art. 23 k.c., wobec braku jakiegokolwiek związku tych praw z regulacjami wieczystoksięgowymi<sup>2</sup>.

W rzeczywistości jednak odkrycie znaczenia badanego przymiotnika „osobiste” jest, jak się wydaje, dużo mniej skomplikowane. Otóż ustawodawca dokonał w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. podziału wszystkich praw podmiotowych na prawa rzeczowe i prawa osobiste, dając tym samym wyraz jedynie tej ogólnej myśli, że również prawo niecieszące się skutecznością *erga omnes*, ale rzecz jasna dotyczące nieruchomości (względnie jej części lub prawa na niej ustanowionego), może być w księdze wieczystej ujawnione. Bez nadmiernego uproszczenia można zatem stwierdzić, że „prawa osobiste”, o których mowa w cyt. przepisie, to po prostu prawa obligacyjne<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm. Por. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego (Dokończenie)*, Państwo i Prawo 1947, nr 5-6, s. 44 i nast.

<sup>2</sup> Por. także E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 81.

<sup>3</sup> H. Ciepla, [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecie. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*,

Trafnie natomiast zrezygnowano z określania przymiotnikiem „osobiste” również roszczeń. Wszak wynikające wprawdzie z umowy obligacyjnej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, jedno z częściej ujawnianych roszczeń w księdze wieczystej, trudno uznać za roszczenie „osobiste”, chyba że tylko w tym znaczeniu, iż – jak każde roszczenie – przysługuje przeciwko określonej osobie. *De lege ferenda* zasadnym wydaje się jednak zupełne pominięcie owego określenia, a poprzestanie na stwierdzeniu, że ujawniane mogą być także inne prawa lub roszczenia<sup>4</sup>.

**III.** W literaturze zarysowały się dwa stanowiska, gdy chodzi o określenie katalogu praw i roszczeń nadających się do ujawnienia w księdze wieczystej, przy czym jedno z nich doczekało się akceptacji w orzecznictwie SN.

Stanowisko referowane jako pierwsze wymaga, aby istniał szczególny przepis ustawy, który zezwala na ujawnienie danego prawa lub roszczenia w księdze wieczystej<sup>5</sup>. Przepisem tym może być art. 16 ust. 2 u.k.w.h. bądź przepis znajdujący się w innej ustawie. Bez takowego przepisu wpis w księdze uważany byłby za bezskuteczny, a więc nie wywoływałby skutków prawnych określonych przez art. 17 u.k.w.h. Badając zatem, czy dane prawo może być w księdze wieczystej ujawnione, należy odszukać ku temu stosowną podstawę normatywną. I tak, dla prawa najmu podstawę tę znajdujemy w art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.

Pogląd konkurencyjny głosi, że o ujawnialności danego prawa w księdze wieczystej decyduje nie tyle przesądzenie *expressis verbis* przez ustawodawcę tego rodzaju cechy i jej wyartykułowanie w przepisie prawnym pozwalającym na dokonanie wpisu do księgi wieczystej, ale – najogólniej mówiąc – związek tegoż prawa czy roszczenia z nieruchomością i celami, dla jakich powołane zostały księgi wieczyste. Podkreśla się, że wymaganiu art. 16 ust. 1 u.k.w.h. staje się zadość, gdy przepis ustawy wyraźnie kreuje prawo osobiste lub roszczenie o określonej treści w celu ich

---

Kraków 2007, s. 45; P. M y s i a k, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, Rejent 2006, nr 4, s. 100.

<sup>4</sup> Także w dalszej części wypowiedzi przymiotnik ten, jako zbędny, będzie pomijany.

<sup>5</sup> Por. m.in. E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 81; szersze poglądy w tym zakresie (własne oraz już wyrażane w lit.) przytacza P. M y s i a k, *Glosa do postanowienia SN z 26.10.2005 r., V CK 776/04*, Monitor Prawniczy 2006, nr 17, s. 948.

zabezpieczenia na nieruchomości oraz że istotne jest, aby cel ten miał cechy prawa rzeczowego i pokrywał się z celem, któremu służy ujawnienie prawa rzeczowego w księdze wieczystej<sup>6</sup>.

To właśnie liberalne ujęcie badanego zagadnienia zyskało uznanie w judykaturze. Stanowisko takie SN wyraził jeszcze na gruncie prawa rzeczowego w uchwale z 31 marca 1972 r., III CZP 12/71<sup>7</sup>. Akceptując swoje wcześniejsze stanowisko, że spłata w przypadku zniesienia współwłasności może nastąpić także w postaci świadczeń w naturze (zbliżonych do występujących w ramach dożywocia), Sąd Najwyższy uznał, że prawo takie może zostać zabezpieczone poprzez stosowny wpis w księdze wieczystej. Decyzja taka została podjęta pomimo to, że art. 292 prawa rzeczowego takiego roszczenia nie wymieniał, nie czyniły tego również inne przepisy. W takiej sytuacji, zdaniem SN, należy w drodze analogii sięgnąć do sposobów przewidzianych w prawie dla innych roszczeń celem zabezpieczenia roszczenia uprawnionego.

Szersze rozwinięcie tego poglądu znajdujemy w postanowieniu SN z 26 października 2005 r., V CK 776/04 (niepubl.). Uznano tam, że wyliczenie ujęte w art. 16 ust. 2 ustawy ma charakter przykładowy, zaś podstawa prawna do ujawnienia praw i roszczeń musi znajdować się poza tą ustawą<sup>8</sup>. Zdaniem Sądu Najwyższego konstrukcja art. 16 ust. 1 jest jednoznaczna i nakazuje owych podstaw poszukiwać w innych aktach ustawowych. Tymczasem w przypadku najmu czy dzierżawy podstawy takiej brak, co zdaniem SN przesądza, że art. 16 ust. 2 stanowi jedynie przykładowe wyliczenie praw i roszczeń nadających się do ujawnienia, nie zawiera natomiast formalnej podstawy do dokonania tego rodzaju wpisu.

---

<sup>6</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 96; H. Cieplą, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 38.

<sup>7</sup> OSN 1972, poz. 173; z krytyką tego orzeczenia wystąpili J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1976, s. 926-927.

<sup>8</sup> Pogląd ten SN podzielił w postanowieniu z 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08 (LEX nr 511011).

Dostrzegając złożoność i kontrowersyjność przedstawianego zagadnienia, należy przyłączyć się do stanowiska zezwalającego na szeroką dopuszczalność ujawniania praw i roszczeń w księgach wieczystych, a więc stwierdzającego, że o zdolności tej należy rozstrzygać każdorazowo w odniesieniu do każdego konkretnego prawa czy roszczenia i z jego cech oraz funkcji i celów stawianych przed księgami wieczystymi wnioskować o posiadaniu takiej właściwości.

Jak już wspomniano, prawa podlegające ujawnieniu są prawami obligacyjnymi. Tego rodzaju stosunki prawne są w wielu aspektach różne od stosunków prawnorzeczowych. Dość stwierdzić, że wśród tych ostatnich króluje zasada *numerus clausus*, niepozwalająca stronom na tworzenie praw rzeczowych innych typów niż przewidział to ustawodawca. W prawie zobowiązań dominuje zasada przeciwna – stronom wolno ukształtować stosunek prawny wedle swego uznania, honorując jedynie najbardziej podstawowe dla systemu kryteria (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

Dynamika rozwiązań prawa obligacyjnego jest więc zdecydowanie silniejsza niż w przypadku nieco skostniałych w porównaniu do nich – lecz z drugiej strony bardziej stabilnych i przewidywalnych – praw rzeczowych. Potrzeby obrotu sprawiają, że uczestnicy stosunków cywilnoprawnych nawiązują pomiędzy sobą kontrakty nienazwane, niedające się zakwalifikować do żadnego z istniejących typów umów. Doskonałym tego przykładem była umowa leasingu, funkcjonująca w praktyce na długo przedtem, nim ustawodawca dostrzegł ją i skodyfikował. Mimo tego normatywnego uporządkowania, do dnia dzisiejszego nie ma przepisu, który pozwalałby wprost na ujawnienie prawa leasingu nieruchomości w księdze wieczystej<sup>9</sup>, a niewątpliwie z praktycznego punktu widzenia byłoby to bardzo pożądane. Jednocześnie prawo leasingu, gdy chodzi o istotne z punktu widzenia prawa o księgach wieczystych uprawnienie, a mianowicie prawo do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, niczym nie różni się od prawa dzierżawy, które bez wątplenia może być wpisane w księdze.

To właśnie dynamika i różnorodność zobowiązaniowych stosunków prawnych, niedająca się skodyfikować i ująć w sposób pełny w ramy

---

<sup>9</sup> Trudno za taki uznać art. 709<sup>17</sup> k.c., a to wobec wyczerpującego zakresu, w jakim zezwolono na odpowiednie stosowanie przepisów o najmie.

normatywne, jest pierwszym argumentem na rzecz tezy przyjętej w wyżej cytowanych rozstrzygnięciach Sądu Najwyższego. Niewątpliwie w każdym przypadku, gdy prawo do nieruchomości zbliżone jest w swej treści do jednego z praw, które *expressis verbis* zostały określone jako nadające się do ujawnienia w księdze wieczystej, może ono zostać tam wpisane, niezależnie od tego, jak zostało skonstruowane (leasing) i czy w ogóle istnieje (użyczenie) świadczenie wzajemne drugiej strony. Księgi wieczyste służą bowiem ustaleniu stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.), a więc przede wszystkim tego, jakie prawa – nie tylko o charakterze prawnorzeczowym – podmioty prawa cywilnego roszczą sobie do nieruchomości. Nie ma również większego znaczenia to, czy i jakie świadczenie przewidziane zostało w tym zakresie jako odpłata za prawo mające za swój przedmiot nieruchomość. Wszak i w przypadku roszczenia o przeniesienie własności w księdze wieczystej nie jest ujawniane, czy przeniesienie to ma charakter nieodpłatny, czy odpłatny (i ewentualnie jak ta odpłatność została określona). Zatem każde prawo rodzące uprawnienie do korzystania z nieruchomości, z towarzyszącym mu lub nie uprawnieniem do pobierania pożytków, nadaje się do ujawnienia w księdze wieczystej dla tej nieruchomości prowadzonej.

Do ujawnienia w księdze wieczystej nadają się także takie prawa i roszczenia, które zmierzają do uzyskania prawa własności nieruchomości (lub innego prawa rzeczowego). Spośród tych wymienionych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. należą do nich prawo odkupu, pierwokupu, roszczenie o przeniesienie własności (użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego). Ich celem jest zapewnienie uprawnionemu – w bliższej lub dalszej perspektywie – uzyskania prawa rzeczowego do nieruchomości, a zatem wszelkie inne prawa lub roszczenia, które do tego celu zmierzają, zasługują również na ich ujawnienie w księdze wieczystej. Roszczeniem takim będzie również roszczenie o uznanie za bezskuteczną na podstawie art. 59 k.c. umowy, której wykonanie czyni niemożliwym zadośćuczynienie wcześniejszemu roszczeniu, oczywiście w odniesieniu do nieruchomości, mającemu za przedmiot przeniesienie jej własności, ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego czy oddanie do korzystania w oparciu o stosunek prawnorzeczowy bądź obligacyjny (np. w sytuacji ponownego wydzierżawienia tej samej rzeczy bądź

jej zbycia mimo zawarcia umowy przedwstępnej czy zobowiązującej do przeniesienia własności).

Do księgi wieczystej mogą być wpisane wreszcie i takie prawa czy roszczenia, które dają uprawnionemu jedynie możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości, są więc konstrukcyjne zbliżone do hipoteki – nakazują właścicielowi jedynie znosić, tolerować fakt prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Do tej kategorii należy uprawnienie, jakie powstaje po stronie wierzyciela dysponującego wyrokiem uwzględniającym jego powództwo z art. 527 k.c. (art. 532 k.c.; por. wyżej przytaczane orzeczenie SN z 26 października 2005 r.).

Oczywiście trudno jest określić w sposób wyczerpujący katalog tych praw i roszczeń, które cechują się zdolnością do ujawnienia ich w księdze wieczystej. Niewątpliwie podobieństw konstrukcyjnych usprawiedliwiających tego rodzaju stanowisko poszukiwać należy przede wszystkim w trzech wskazanych wcześniej płaszczyznach: praw (roszczeń) dających uprawnienie do korzystania z nieruchomości lub pobierania pożytków, praw (roszczeń) zmierzających do uzyskania prawa własności nieruchomości (ograniczonego prawa rzeczowego) oraz praw (roszczeń) pozwalających wierzycielowi zaspokoić się z nieruchomości. Wszak w tych trzech płaszczyznach zawiera się znaczna część materii prawnorzeczowej, którą regulują księgi wieczyste i zdają się one wyczerpywać pojęcie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Z punktu widzenia celów, dla jakich powołane zostały księgi wieczyste (zapewnienie pewności obrotu, ochrony osób trzecich działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej), częstokroć bez większego znaczenia praktycznego pozostaje, czy dane prawo ma charakter rzeczowy, czy obligacyjny; ważne natomiast, aby z treści księgi zainteresowany mógł powziąć informację o jego istnieniu nie tylko wtedy, gdy jest to prawo najmu czy dzierżawy, ale także prawo o innym, mniej lub bardziej zbliżonym kształcie. Stanowisko negujące swobodniejszą wykładnię art. 16 u.k.w.h. zdaje się ten aspekt całkowicie pomijać, podobnie zresztą jak treść art. 1 ust. 1 u.k.w.h., z którego jasno wynika, że wszystko to, co wpływa na stan prawny nieruchomości, powinno być w księdze wieczystej uwidocznione<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Słusznie tę tezę akcentuje się również w uzasadnieniu przywoływanego już postanowienia SN z 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08.

IV. Akceptacja stanowiska o dopuszczalności wpisu do księgi także umów nienazwanych rodzi pytanie o techniczny sposób określenia treści takiego wpisu. Postulować należy możliwie ściśle określenie takiego prawa, choć wydaje się zupełnie wystarczające, aby określał on, czy prawo do nieruchomości przyjmuje postać uprawnienia do korzystania z niej (prawo zbliżone do najmu czy dzierżawy), roszczenia o nabycie prawa do nieruchomości (rzeczowego lub obligacyjnego). Jedynie w przypadku wpisów mniej typowych (wspomniane już uprawnienie z art. 532 k.c. czy wpis roszczenia o uznanie umowy dotyczącej nieruchomości za bezskuteczną) wymagać należałoby nieco szerszej treści dokonywanego wpisu.

Niezależnie od tego, czy wpis następuje na skutek wniosku czy powództwa z art. 10 u.k.w.h., sąd ma możliwość dokonania korekty językowej brzmienia wpisu proponowanego przez wnioskodawcę czy powoda i dokonania jego poprawnej redakcji. Nie stoi temu na przeszkodzie fakt związania sądu żądaniem inicjatora postępowania, występujący również w procesie opartym na art. 10 u.k.w.h.<sup>11</sup> Generalnie należy opowiedzieć się za poglądem, że w procesach, w których żądanie pozwu może przyjąć bardzo różną formę redakcyjną (w sprawach z art. 64 k.c., art. 59 k.c., art. 527 k.c. i in.) sąd winien odczytywać wolę powoda nie tylko z samego *petitum* pozwu, ale z całego uzasadnienia, a w razie wątpliwości domagać się od powoda stosownych wyjaśnień, także w postępowaniu gospodarczym<sup>12</sup>. Jeżeli powód załącza do wniosku czy pozwu umowę i domaga się dokonania wpisu do księgi wieczystej praw czy roszczeń z niej wynikających, rolą sądu (*iura novit curia*) jest wybór najtrafniejszej treści tego wpisu, choćby był on odmienny niż zaproponował to powód.

V. Szczególną uwagę poświęcić należy dopuszczalności ujawniania w księdze wieczystej praw i roszczeń przyszłych oraz warunkowych. Ustawa dopuszcza tego rodzaju możliwość *expressis verbis* jedynie w przy-

---

<sup>11</sup> Uchwała SN z 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113), z głosem S. Rudnickiego, OSP 2009, nr 7-8, poz. 84.

<sup>12</sup> Przepis art. 479<sup>4</sup> § 2 k.p.c. nie stoi temu na przeszkodzie, gdyż w procesie chodzi wówczas na ogół cały czas o to samo roszczenie, a jedynie inaczej ujęte od strony językowej (redakcyjnej).



padku przyszłych i warunkowych roszczeń o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine* u.k.w.h.). Ustalono już, że wprowadzie katalog ujęty w art. 16 ust. 2 nie stanowi o formalnej podstawie dokonania wpisu w księdze wskazanych w nim praw, niemniej należy postawić pytanie, dlaczego w stosunku do tych akurat roszczeń ustawodawca postanowił wyartykułować wprost, że możliwość ta obejmuje również tego rodzaju roszczenia.

Odpowiedzi na to pytanie mogą być dwie. Można uznać, że co do zasady roszczenia przyszłe i warunkowe nie nadają się do ujawnienia w księdze wieczystej i tylko w tym zakresie, w jakim uczyniono wyjątek, będzie to możliwe<sup>13</sup>. Z drugiej strony można także wywodzić, że to szczególny charakter roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwłaszcza mając na uwadze, że własność ta nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.), wymagał jedynie – dla uniknięcia wątpliwości – potwierdzenia, że taka możliwość istnieje również względem roszczeń przyszłych i warunkowych.

Pomocna dla rozstrzygnięcia tej wątpliwości wydaje się treść art. 91 k.c., zgodnie z którym warunkowo uprawniony może wykonywać wszelkie czynności, które zmierzają do zachowania jego prawa. Może więc chronić przysługującą mu ekspektatywę zarówno poprzez wytoczenie powództwa z art. 59 k.c., jak i za pomocą wpisu tego warunkowego roszczenia do księgi wieczystej<sup>14</sup>. Jednak w przypadku roszczeń przyszłych brak jest przepisu, który przyznawałby uprawnionemu podobną ochronę prawną, co musiałoby prowadzić do wniosku, że jedynie w przypadku połączenia warunku i terminu roszczenie uprawnionego będzie nadawało się do ujawnienia w księdze wieczystej.

Wniosek jednak, że roszczenia przyszłe inne niż mające za przedmiot przeniesienie własności nie nadają się do ujawnienia w księdze wieczystej, byłby pochopny. Okoliczność, że danym momencie prawo do nierucho-

---

<sup>13</sup> Tak H. Cięplą, J. Majewska, *Prawa...*, s. 38, dopuszczając wpis praw i roszczeń tylko istniejących i bezwarunkowych, za wyjątkiem roszczenia o przeniesienie własności.

<sup>14</sup> Tak S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza: Część ogólna, Warszawa 2007, s. 402.

mości nie istnieje, jednak w przyszłości powstanie, nie może stać na przeszkodzie ujawnieniu przeszłego prawa w księdze wieczystej. Przyjmie ono wówczas najczęściej formę roszczenia o zawarcie umowy (np. dzierżawy czy najmu), z zastrzeżeniem aktualizującym powstanie tego roszczenia. Należy pamiętać, że inwestycje w nieruchomości często wymagają przeprowadzenia szeregu czynności przygotowawczych, jest to także często proces bardzo czasochłonny. Nadto pożądanym jest, aby zainteresowany mógł z treści księgi wieczystej ustalić nie tylko aktualny stan prawny nieruchomości, ale również stan przyszły<sup>15</sup>. Nie ma powodu, dla którego dopuszczalne miałyby być w księdze wpisanie terminowej dzierżawy na okres 30 lat, wiążącej strony już w chwili dokonania wpisu, natomiast zabronione byłoby ujawnienie prawa dzierżawy na czas 25 lat, rozpoczynającego swoje istnienie wszakże dopiero po 5 latach od momentu dokonania wpisu.

Za dopuszczalnością ujawnienia warunkowych praw i roszczeń, w szczególności prawa najmu i dzierżawy, opowiedziała się również judykatura. W przytaczanym już postanowieniu SN z 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08, podkreślono, że umowa dzierżawy, czy to zawarta pod warunkiem zawieszającym, czy rozwiązującym, kreuje prawo dzierżawy i jako taka może być ujawniona w księdze wieczystej.

Należy także zwrócić uwagę, że ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw<sup>16</sup>, wchodząca w życie z dniem 20 lutego 2011 r., wyłącza z art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. roszczenia warunkowe, pozostawiając wszak roszczenia przyszłe. Tej decyzji ustawodawcy nie należy jednak odczytywać jako rezygnacji z dopuszczalności ujawniania roszczeń warunkowych w ogóle, ale jako usunięcie *superfluum*, które dotąd znajdowało się w tym przepisie, a które mogło stanowić podstawę do nietrafnego wnioskowania, że tylko roszczenie o przeniesienie własności z zastrzeżeniem warunku może być ujawnione w księdze wieczystej, natomiast inne – już nie. Prawo i roszczenie, choćby warunkowe, nadal pozostaje prawem czy roszczeniem danego rodzaju (np. prawem najmu

---

<sup>15</sup> Art. 1 ust. 1 u.k.w.h. nie daje podstaw do wykładni ograniczającej ustalenie stanu prawnego jedynie w odniesieniu do stanu bieżącego.

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 131, poz. 1075. Konsekwentnie, zmieniono także art. 19 ust. 3 u.k.w.h.

czy dzierżawy) i jako takie powinno nadawać się do ujawnienia w księdze wieczystej.

VI. Przepis art. 17 u.k.w.h. wiąże skutki prawne wynikające z wpisu prawa czy roszczenia do księgi z momentem ich ujawnienia. Powstaje zatem w tym miejscu pytanie o dość podstawowym znaczeniu, a mianowicie, w którym momencie owo ujawnienie następuje. W grę wchodzi bowiem dwa zdarzenia: wpis w księdze danego prawa (jego techniczne dokonanie, a więc odnotowanie danego prawa w treści księgi) albo też skutek ten nastąpi – z mocy art. 29 u.k.w.h. – już z momentem złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

Trudno stwierdzić, czy rozstrzygające znaczenie przyznać można sformułowaniu „ujawnienie”, dwukrotnie występującym w art. 17 u.k.w.h. Ustawodawca nie posługuje się w tym przepisie zwrotem „przez wpis w księdze wieczystej”, ale używa określenia „przez ujawnienie w księdze wieczystej”. Ten ostatni termin występuje jednak w wielu innych przepisach tej ustawy, choćby w art. 16, w którym nie ma wątpliwości, że pod podjęciem „ujawnienia” ustawodawca rozumie właśnie „wpisanie” tego prawa do księgi wieczystej.

Niewątpliwie wykładnia językowa określenia „ujawnienie” pozwala twierdzić, że chodzi tu o stan, w którym z treści księgi można dowiedzieć się o istnieniu danego prawa czy roszczenia. Zatem dopiero w momencie, w którym wpis faktycznie został dokonany, mamy do czynienia z ujawnieniem prawa.

W okresie pomiędzy złożeniem wniosku o wpis prawa czy roszczenia a dokonaniem samego wpisu nie mamy zatem do czynienia z jego ujawnieniem w księdze wieczystej. Jednak z momentem uprawomocnienia się wpisu w księdze art. 29 nakazuje nam przyjęcie fikcji prawnej, jakoby wpis – a więc *de facto* ujawnienie – nastąpił już w dacie złożenia wniosku.

Uzasadnieniem takiej regulacji jest spowodowanie, aby podmioty prawa cywilnego zainteresowane ujawnieniem swojego prawa czy roszczenia w księdze wieczystej nie ponosiły negatywnych skutków długotrwałej procedury wieczystoksięgowej<sup>17</sup>. Najczęściej oczywiście podmiotowi

---

<sup>17</sup> Wyrazem tej tendencji jest również uchwała składu 7 sędziów SN z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, mająca moc zasady prawnej, zgodnie z którą sąd, rozpoznając

takiemu zależy na jak najszybszym ujawnieniu jego prawa, w celu uzyskania ochrony, jaką przewiduje art. 17 u.k.w.h. Artykuł 29 u.k.w.h. jest więc wyrazem generalnej zasady, że podmioty prawa cywilnego powinny ponosić negatywne skutki jedynie własnych zachowań czy zaniechań, a nie również osób czy instytucji odeń niezależnych. Skoro nawet w przypadku wpisów o charakterze konstytutywnym przyjmuje się wsteczne działanie wpisu – przykładowo: uznaje się, że do przejścia prawa użytkowania wieczystego dochodzi już z momentem złożenia wniosku – to tym bardziej należy uznać, że prawo dzierżawy, najmu czy inne prawo bądź roszczenie były ujawnione już w momencie wpłynięcia do sądu stosownego wniosku. Ujawnienie praw osobistych oraz roszczeń cechuje się zatem skutecznością *ex tunc*, od daty dokonania wpisu<sup>18</sup>.

Od strony praktycznej rozwiązanie to może nastęrczać pewne trudności, z pewnością także zmusza zainteresowanych do zbadania treści wniosku o wpis i samodzielnej analizy jego zasadności. Może się bowiem okazać, że prawo nabyte przez czynność prawną (art. 17 u.k.w.h.) może zostać najpierw uznane za nabyte przed ujawnieniem prawa (bo wpis jeszcze nie nastąpił), a następnie ocena ta będzie musiała zostać skorygowana, jeżeli wpis uprawomocni się, zaś wniosek był złożony w księdze wieczystej przed nabyciem tego kolejnego prawa.

Jakkolwiek ustawa nie stanowi o tym wprost, przyjąć należy, że identycznie ze złożeniem wniosku o wpis roszczenia powinno być potraktowane wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z żądaniem nakazania dokonania wpisu na rzecz osoby, której prawo nie jest wpisane. Skoro bowiem wpis może nastąpić nie tylko w postępowaniu nieprocesowym, na skutek złożonego wniosku, ale także w wyniku procesu, który inicjowany jest przez pozew, nie ma powodu, aby w tym ostatnim przypadku wpis nie wywoływał

---

wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

<sup>18</sup> Identycznie, jak się zdaje, S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 257 i 259, choć nie ma pewności, czy autor nie wiąże daty złożenia wniosku jedynie z pierwszeństwem wpisanego roszczenia. Odstępuję tym samym od swojego wcześniejszego poglądu – por. M. Lemoński, [w:] J. Grykiel, M. Lemoński, *Czynności prawne. Art. 56-81 KC. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 81.

skutku *ex tunc*. Warunkiem jest jednak wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Inaczej osoby trzecie nie miałyby praktycznie możliwości dowiedzenia się, że proces mający na celu zmianę stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze został zainicjowany.

**VII.** Chwila złożenia wniosku o wpis prawa czy roszczenia ma także decydujące znaczenie dla ustalenia wzajemnego pierwszeństwa pomiędzy nimi.

Najpierw jednak podkreślić należy, że na skutek ujawnienia praw obligacyjnych i roszczeń prawa te zyskują w ogóle możliwość określania wzajemnego pierwszeństwa pomiędzy nimi samymi. Właściwość ta jest co do zasady obca prawom obligacyjnym – jak wiadomo, w przypadku zawarcia kilku umów zobowiązaniowych dotyczących tej samej rzeczy, nie znajdujemy norm kolizyjnych pozwalających na rozstrzygnięcie, czy któremuś z tych praw przysługuje pierwszeństwo względem innego. Trudno bowiem za taką regulację uznać – z uwagi na bardzo ograniczony zakres zastosowania – art. 59 k.c.

Równie interesujące jest spostrzeżenie, że skoro stosownie do art. 20 ust. 1 u.k.w.h., do pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych, to dla powstania możliwości rozstrzygnięcia kolizji tak powstałych praw wystarczy ujawnienie choćby jednego prawa osobistego czy roszczenia w księdze wieczystej.

Odesłanie z art. 20 ust. 1 u.k.w.h. nakazuje odpowiednio stosować art. 11-14 tej ustawy. Stosownie do art. 11, ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem (a więc ograniczonym prawem rzeczowym) nieujawnionym w księdze. Odpowiednie zastosowanie tego przepisu dla praw obligacyjnych i roszczeń prowadzi do następującego wniosku: jeżeli uprawniony z wcześniejszego prawa (najmu, dzierżawy) czy też posiadający roszczenie (np. o przeniesienie własności nieruchomości) zaniechał ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej, to osoba, która choćby później uzyskiwała konkurencyjne w swej treści prawo (mające za przedmiot tę samą nieruchomość), lecz zadbała o jego wpis do księgi wieczystej,

stej, będzie znajdowała się w korzystniejszej sytuacji, ponieważ to jej prawo (roszczenie) będzie miało pierwszeństwo<sup>19</sup>.

Z powyższego płynie dość jednoznaczny wniosek: znaczenie prawne wpisu umowy dzierżawy czy najmu do księgi wieczystej jest daleko większe niż przyjmuje się to w praktyce, która wiąże tę czynność na ogół tylko ze skutkami wynikającymi z art. 17 u.k.w.h. (o czym dalej). Zauważyć należy zresztą, że art. 20 ust. 1 dość istotnie zawęży zakres zastosowania art. 17 u.k.w.h. Jeżeli bowiem kolizję prawa chronionego przez treść księgi wieczystej oraz prawa nabytego później przez czynność prawną da się rozstrzygnąć już w płaszczyźnie pierwszeństwa (są to np. prawa tej samej treści, np. dwie następujące po sobie umowy najmu), to jeżeli ta druga umowa nie zostanie w księdze wieczystej ujawniona, w ogóle nie ma problemu dla uprawnionego według treści księgi, bo to jego prawo korzysta z pierwszeństwa (przed prawem nieujawnionym), nie ma więc potrzeby sięgania do art. 17, natomiast jeżeli zostało ujawnione, to zgodnie z art. 12 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 decydująca dla pierwszeństwa będzie chwila złożenia wniosku o dokonanie wpisu; skutek będzie więc identyczny<sup>20</sup>.

Wątpliwość odpowiedniego stosowania przez art. 20 ust. 1 art. 11-14 u.k.w.h. ma miejsce wówczas, gdy kolizja dotyczy dwóch praw, z których jedno ma charakter prawa obligacyjnego, a drugie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Rozważmy sytuację, w której istnieje prawo użytkowania nieruchomości, ale nie zostało ono ujawnione w księdze wieczystej. Następnie właściciel tę samą nieruchomość oddaje w dzierżawę, zaś dzierżawca doprowadza do wpisu prawa dzierżawy do księgi wieczystej. Wydaje się, że w takiej sytuacji odpowiednie stosowanie przepisów o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych, w łączno-

---

<sup>19</sup> Posiadanie pierwszeństwa nie wyklucza jednak zaskarżenia tej drugiej umowy w trybie art. 59 k.c., o ile przysługują jej cechy umowy fraudacyjnej. Artykuł 59 sankcjonuje późniejsze zawarcie umowy z pominięciem wcześniej istniejącego roszczenia, tym bardziej więc powinien znaleźć zastosowanie, gdy to późniejsze roszczenie uzyskuje pierwszeństwo na skutek wpisu do księgi i tym samym czyni całkowicie niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu pierwotnemu. Uzyskanie pierwszeństwa zwalania więc nawet od wykazywania tej przesłanki zastosowania art. 59 k.c. Trudno bowiem byłoby uznać regulacje zawarte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece za *lex specialis* względem art. 59 k.c.

<sup>20</sup> Wydaje się dopuszczalne, aby wzajemne pierwszeństwo praw zostało rozstrzygnięte w postępowaniu mającym podstawę prawną w art. 189 k.p.c.

ści z celem, jaki pełnią księgi wieczyste, pozwala na uznanie, że ujawnione prawo dzierżawy będzie miało pierwszeństwo przed nieujawnionym prawem użytkowania, niezależnie od daty jego powstania.

Zależność ta, konsekwentnie, powinna działać także w przeciwnym kierunku, tzn. ujawnione prawo użytkowania powinno mieć bezwzględne pierwszeństwo przed nieujawnionym prawem dzierżawy. Tutaj jednak napotykamy pewien problem. Otóż z zastosowania art. 11 skutek taki z pewnością nie wynika, bo przepis ten odnosi się li tylko to ograniczonych praw rzeczowych, a dzierżawa do tej kategorii nie należy. Z kolei warunkiem odpowiedniego zastosowania tego przepisu do praw osobistych i roszczeń jest to, aby zostały one ujawnione w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1). We wspomnianym przykładzie zaś dzierżawa pozostaje nieujawniona. Rezultat takiej wykładni niewątpliwie jest trudny do zaakceptowania, jako że przyznaje on w istocie lepszą ochronę prawom obligacyjnym niż prawom bezwzględnym, a nadto nie honoruje zasady, zgodnie z którą w sytuacji kolizji uprawnień rozstrzygające znaczenie powinna mieć treści księgi wieczystej, tj. prawo w niej ujawnione powinno mieć pierwszeństwo przed prawem nieujawnionym, niezależnie czy jest to prawo rzeczowe, czy obligacyjne. Poza zgłoszeniem w tej kwestii postulatów *de lege ferenda* trudno jest jednak, niestety, zaproponować bardziej satysfakcjonujące rozwiązanie postawionego problemu, poza przełamaniem takiego rezultatu wykładni przez sięgnięcie do uzasadnienia aksjologicznego i funkcjonalne zinterpretowanie badanej regulacji.

Niezwykle ważne rozwiązanie normatywne przewiduje także art. 20 ust. 2 u.k.w.h., który stwierdza, że o pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia. *Lege non distinguente* przepis ten odnosi się zarówno do roszczeń o ustanowienie prawa rzeczowego, jak i prawa obligacyjnego. Nie wydaje się trafne ograniczanie zakresu jego zastosowania i przyjmowanie, że sformułowanie „ustanowienie” rozumieć należy w sensie technicznoprawnym (por. art. 245 k.c.), a zatem odnosić je wyłącznie do ograniczonych praw rzeczowych. Zresztą nawet gdyby tak było, to i tak art. 20 ust. 1 nakazuje do praw obligacyjnych odpowiednio stosować przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych. W konsekwencji, jeżeli prawo dzierżawy było

poprzedzone wcześniejszym wpisem roszczenia o „ustanowienie” prawa dzierżawy, będzie miało ono pierwszeństwo przed prawem dzierżawy, które wpisem takiego roszczenia poprzedzone nie było. Gdyby natomiast obydwa prawa były poprzedzone wpisem roszczenia, zastosować należy regułę z art. 20 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 u.k.w.h. i uznać, że pierwszeństwo ma to prawo, w stosunku do którego wcześniej wpłynął wniosek o wpis roszczenia o „ustanowienie”.

**VIII.** Podstawowe skutki prawne ujawnienia prawa obligacyjnego czy roszczenia w księdze wieczystej przewiduje jednak art. 17 u.k.w.h., stanowiący, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkami określonymi w dalszej części tego przepisu.

Skuteczność, o której mowa, oznacza, że prawa te mogą być realizowane bez przeszkód ze strony praw później nabytych przez czynność prawną. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, jakie prawo zostało później nabyte (prawo własności, inne prawo rzeczowe, prawo obligacyjne). Wykonywanie prawa czy roszczenia zabezpieczonego poprzez wpis do księgi wieczystej może zatem nastąpić bez względu na zmiany stanu prawnego nieruchomości, tj. bez względu na to, czy zmieniła ona właściciela, została oddana w użytkowanie wieczyste, ustanowiono na niej ograniczone prawo rzeczowe, stała się przedmiotem umowy obligacyjnej itp.

W literaturze wyrażony został pogląd, że „jeżeli roszczenie było zabezpieczone tylko jako przyszłe lub warunkowe, dla skuteczności jego wobec praw później nabytych, decydująca jest chwila, z którą roszczenie to stało się aktualne, to znaczy, z którą w rzeczywistości powstało. Jeżeli chwila nadejścia terminu lub ziszczenia się warunku nadeszła już po zaszłej zmianie stanu wieczystoksięgowego, na skutek nabycia praw przez osobę trzecią, roszczenie to wobec praw wcześniej nabytych nie może być realizowane. Jeżeli nastąpiło to wcześniej, zachowuje ono skuteczność i wpis prawa zabezpieczonego cofa się, jak przy roszczeniu zwykłym, do chwili złożenia wniosku o jego wpis”<sup>21</sup>. Żałować należy, że autor nie

---

<sup>21</sup> S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 259.



przedstawił szerszego uzasadnienia dla swojego poglądu, który jest niezwykle dyskusyjny.

Przepisy ustawy stanowią, że roszczenie przyszłe (czy warunkowe) miałoby korzystać ze słabszej ochrony. Celem ujawnienia takiego roszczenia w księdze wieczystej jest ostrzeżenie osób trzecich o tym, że istnieje już jakiś podmiot, który rościć sobie będzie prawo do nabycia własności rzeczy (czy innego prawa) i poinformowanie go, że z nabyciem własności tej nieruchomości wiąże się ryzyko utraty tego prawa na rzecz osoby już do niej w pewnym stopniu (ekspektatywa) uprawnionej. Niewątpliwie roszczenie przyszłe jest chronione przez art. 17 u.k.w.h. (inaczej jego wpisywanie do księgi byłoby pozbawione znaczenia), trudno więc uzasadnić, dlaczego owa skuteczność miałaby być tak drastycznie ograniczona. Prawo zna przecież przypadki ochrony wierzycieli przyszłych (por. art. 530 k.c.), tym bardziej więc, gdy fakt powstania w przyszłości tego roszczenia jest już powszechnie wiadomy (poprzez wpisanie go do księgi), trudno uzasadnić, dlaczego prawa nabyte przez czynność prawną po ujawnieniu tego roszczenia doznawałyby tak istotnego wzmocnienia, zyskując skuteczność względem niego, o ile powstały przed momentem „aktualizacji” roszczenia. Nabywając prawo własności bądź inne prawo do tej rzeczy, osoby trzecie działają na własne ryzyko, gdyż wiedzą, że ich prawo może okazać się „bezskuteczne” (art. 17), o ile roszczenie zaktualizuje się w przeszłości.

Stanowisko stwierdzające, że do czasu aktualizacji roszczenia przyszłego lub warunkowego nie zasługuje ono na ochronę, jaką daje art. 17 u.k.w.h., podważa w ogóle celowość ujawniania tej kategorii roszczeń w księdze wieczystej. Uprawniony nie bowiem nie zyskuje na skutek tego wpisu do momentu, gdy jego roszczenie się zaktualizuje. A przecież od tej chwili będzie mógł ujawnić w księdze już swoje „pełne” prawo. Ponadto przytoczone stanowisko nie wyjaśnia, czy w ten sam sposób kwalifikować należy roszczenia zawierające warunek zawieszający i rozwiązujący. Wydaje się, że koncepcja ta mogłaby znaleźć zastosowanie wyłącznie w przypadku warunku zawieszającego, a przecież ustawa zupełnie nie zezwala na wprowadzanie tego rodzaju zróżnicowania.

Uczestnicy obrotu nieruchomościami mogą mieć interes w tym, aby ujawnić w księdze ze skutkami art. 17 u.k.w.h. roszczenie jeszcze nie istniejące w chwili dokonywania wpisu. Oczywiście, podobnie jak przy

przelewie wierzytelności przyszłych, roszczenie to musi być dostatecznie precyzyjnie skonkretyzowane, w stopniu nadającym się do opisanie i ujęcia w treści księgi wieczystej. Niejasny wpis może bowiem nie spełnić swojej roli – musi być jasne, o jakie przyszłe roszczenie chodzi, czy też na czym polega warunek jego skuteczności prawnej. Pożądane byłoby, aby tam, gdzie to możliwe, data powstania roszczenia oznaczana była datą kalendarzową, a warunek wprost określany był jako warunek albo zawierający, albo rozwiązujący.

Skutki ujawnienia praw i roszczeń w księdze osobistej wygasają z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, zaś na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 k.p.c.).

**IX.** W literaturze dominuje dość jednoznaczne stanowisko, że zastosowanie art. 17 u.k.w.h. wyprzedza art. 59 k.c. w tym znaczeniu, że art. 17 stanowi *lex specialis* wobec art. 59, a nadto w takiej sytuacji nie zachodzi przesłanka niemożliwości zadośćuczynienia roszczeniu, skoro uprawniony może skutecznie je zrealizować, tyle że wobec innej osoby<sup>22</sup>. Wydaje się, że rozumowanie powyższe wymaga przynajmniej ponownego przedyskutowania, gdyż wiele argumentów przemawia przeciwko jego akceptacji.

Dominująca w prawie cywilnym koncepcja rozwiązywania zagadnienia zbiegu norm stwierdza, że wobec braku generalnej regulacji tego problemu należy kierować się ogólnymi regułami systemowymi (np. właśnie regułą *lex specialis – lex generalis*) oraz „zasadami prawa cywilnego, które zwłaszcza każą uwzględniać interesy osoby domagającej się ochrony prawnej, a w związku z tym i jej decyzje w tym względzie. Prowadzi to do wniosku, że zainteresowany z reguły może wybrać dogodnie dla niego uprawnienie spośród uprawnień określonych różnymi zbiegającymi się normami prawnymi”<sup>23</sup>.

Upatrywanie relacji przepisu ogólnego i szczególnego pomiędzy art. 59 k.c. i art. 17 u.k.w.h. nie wydaje się trafne. Art. 59 k.c., jak się

---

<sup>22</sup> Por. H. Cieplą, J. Majewska, *Prawa...*, s. 44-45.

<sup>23</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2009, s. 79.

przyjmuje, dotyczy tzw. niemożliwości subiektywnej<sup>24</sup>, a więc nakazuje ustalić, czy dany konkretny dłużnik – a nie ktokolwiek – zdolny jest zadośćuczynić roszczeniu. I na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć przecząco, ponieważ, jeżeli dłużnik wyzbył się rzeczy, to nie jest w stanie swojego zobowiązania wykonać. Zachodzi więc niemożliwość zadośćuczynienia roszczeniu (subiektywna). Okoliczność zaś, że może to uczynić osoba trzecia, nie może być decydująca dla pozbawienia roszczenia uprawnionego ochrony z art. 59 k.c. Biorąc pod uwagę krótki termin zawity do skorzystania z dobrodziejstwa tego przepisu oraz ewentualną wadliwość wpisu w księdze wieczystej, choćby wskutek uwzględnienia powództwa z art. 10 u.k.w.h., tym bardziej zasadne wydaje się uznanie, że art. 59 k.c. może znaleźć zastosowanie także wtedy, gdy roszczenie podlegające ochronie jest już zabezpieczone poprzez stosowny wpis. Wreszcie, uprawniony może przecież zrezygnować dobrowolnie z wpisu w księdze wieczystej (wykreślić go) i jeżeli zrobi to już po terminie z art. 59 k.c., roszczenie o uznanie umowy za bezskuteczną nie będzie mogło zostać zrealizowane na skutek jego wygaśnięcia. Wszystkie te argumenty przemawiają, jeżeli nie na rzecz odstąpienia od dotychczasowych poglądów, to przynajmniej na rzecz ich ponownego, dogłębnego przeanalizowania.

**IX.** Wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej regulują art. 18 i 19 u.k.w.h. Poza oczywistymi sytuacjami, w których wykreślenie to następuje na skutek wniosku uprawnionego albo uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, istnieją sytuacje, w których konieczna jest regulacja szczególna.

Regulacja ta dotyczy przede wszystkim wpisu prawa, którego przeniesienie czy ustanowienie było już zabezpieczone wpisem roszczenia. Dokonując takiego wpisu, sąd winien z urzędu wykreślić wcześniej wpisane roszczenie, skoro przekształciło się ono już w konkretne prawo podmiotowe. Brak bowiem uzasadnienia dla utrzymywania w księdze nieaktualnego stanu prawnego nieruchomości, a tak byłoby, gdyby widniało tam roszczenie już skonsumowane. Trafnie wskazuje się w literaturze, że wpis

---

<sup>24</sup> Z. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego*, t. II, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2008, s. 458.

prawa musi nawiązywać do wpisu wcześniejszego roszczenia, aby możliwe było skorzystanie z dobrodziejstwa art. 20 ust. 2 u.k.w.h.<sup>25</sup>

Jeżeli jednak po ujawnieniu roszczenia (a dokładniej – po złożeniu wniosku o jego wpis) zostały w księdze wpisane inne prawa nabyte (jak należy sądzić – przez czynność prawną – arg. z art. 17) po tym ujawnieniu, wówczas wykreśla się je z urzędu wtedy, gdy są one sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

W orzecznictwie rozważano możliwość zastosowania art. 18 u.k.w.h. w następującej sytuacji prawnej. W księdze wieczystej ujawnione zostało przysługujące roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, a dokładniej – o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu stanowiącego część mającej zostać zabudowanej nieruchomości. Właściciel obciążył następnie grunt hipoteką, zabudował nieruchomość, wydzielił lokal i przeniósł jego własność w wykonaniu wiążącej strony umowy, czyniąc tym samym zadość roszczeniu zabezpieczonemu wpisem w księdze wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy, odłączając lokal z księgi wieczystej nieruchomości macierzystej, dokonał w niej wpisu nie tylko prawa własności, ale także przeniósł do niej hipotekę, opierając się na art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Rozpatrując tę sprawę dwukrotnie – bo raz w postępowaniu o wpis, a ponownie w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – Sąd Najwyższy uznał, że przeniesienie hipoteki do księgi lokalowej było prawidłowe, ponieważ nie zachodziła sprzeczność wcześniejszego roszczenia o przeniesienie własności lokalu z później ustanowioną hipoteką<sup>26</sup>. Zdaniem SN było tak dlatego, że strony, konstruując roszczenie o przeniesienie własności, nie przewidziały, że nabywca oczekuje nabycia rzeczy wolnej od obciążeń.

Stanowisko to nie może zasługiwać na aprobatę, ponieważ w sposób rażący narusza chroniony prawem interes podmiotu prawa cywilnego (a w skrajnym przypadku może nawet pozbawić przysługujące mu prawo całej wartości). Regułą jest, że nabywca oczekuje nabycia rzeczy

---

<sup>25</sup> H. Ciępla, J. Majewska, *Prawa...*, s. 43.

<sup>26</sup> Postanowienie SN z 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05 (LEX nr 192040).

w stanie wolnym od obciążeń, co wyraźnie wynika z przepisów regulujących rękojmię za wady prawne rzeczy sprzedanej (por. art. 556 § 2 k.c.). To właśnie odmienna wola stron – zgoda na nabycie rzeczy obciążonej – powinna znaleźć wyraz w treści umowy. Jest także dość jasne to, że jeżeli uprawnionemu przysługuje ujawnione już roszczenie o przeniesienie własności rzeczy, to późniejsze obciążenie jej hipoteką w oczywisty sposób narusza to prawo. W przypadku roszczenia o przeniesienie własności każde ograniczone prawo rzeczowe czy prawo obligacyjne będzie naruszało owo roszczenie<sup>27</sup>. W konsekwencji powinno ono zostać z urzędu wykreślone na podstawie art. 18 u.k.w.h., a w sytuacji, którą rozpoznawał SN – hipoteka w ogóle nie powinna zostać przeniesiona do księgi lokalowej. Pozbawione racjonalności byłoby bowiem wpisywanie tej hipoteki po to tylko, aby następnie od razu ją wykreślić. Byłoby to tym bardziej wątpliwe, że przecież, odłączając księgę lokalową, sąd najpierw wpisuje do niej właściciela i, literalnie rzecz ujmując, to w tym właśnie momencie powinien dokonać wykreślenia innych praw naruszających prawo zabezpieczone wpisem roszczenia. Tymczasem księga wieczysta, jako nowo założona, jeszcze żadnych obciążeń nie wykazuje. Dopiero po wpisie właściciela następuje wpis hipoteki, a jednocześnie w tym momencie brak już podstawy do tego, aby zastosować art. 18 u.k.w.h. Prostszy rozwiązaniem wydaje się więc w tej sytuacji pominięcie hipoteki naruszającej wcześniej ujawnione roszczenie.

Wykreślenie z księgi wieczystej może nastąpić także na skutek samego upływu czasu, jednak wyłącznie w odniesieniu do roszczenia o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (art. 19). Inaczej jednak traktuje ustawodawca w tym względzie roszczenia już istniejące, co do których uprawniony nie wystąpił na drogę przymusowej ich realizacji (art. 19 ust. 1), inaczej te, w których skorzystał już z drogi sądowej (art. 19 ust. 2), a jeszcze inaczej roszczenia przyszłe i warunkowe (art. 19 ust. 3). We wszystkich trzech przypadkach rosz-

---

<sup>27</sup> Identycznie J. Wasilkowski, [w:] *System prawa...*, s. 46, stwierdzając, że gdy chodzi o roszczenie o przeniesienie własności, skuteczność wynikająca z wpisu do księgi wieczystej przejawia się także w ograniczeniu możliwości obciążania nieruchomości: obciążenie, dokonane po ujawnieniu roszczenia, staje się z chwilą jego realizacji bezskutecznym.

czenie może być wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika po upływie roku, jednak początek biegu tego terminu jest różnie oznaczany.

W stosunku do roszczeń istniejących biegnie on od dnia wpisu w księdze wieczystej i uprawniony ma rok na złożenie wniosku o wpis prawa, którego roszczenie dotyczy. Negatywne rozpoznanie tego wniosku otwiera również drogę do wykreślenia wpisu roszczenia.

W przypadku roszczeń, w stosunku do których uprawniony wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa, wykreślenie roszczenia zależy od wyniku tego procesu. Jeżeli żądanie uwzględniono, rozpoczyna bieg termin roczny, po upływie którego właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się wykreślenia, natomiast jeżeli go nie uwzględniono – wykreślenie może nastąpić już z chwilą zakończenia postępowania.

Wreszcie, gdy roszczenie było roszczeniem przyszłym lub warunkowym, bieg rocznego terminu rozpoczyna się dopiero od dnia, w którym stało się ono wymagalne. Zwraca uwagę fakt, że ustawodawca nie uzależnia tego skutku od nadejścia terminu czy ziszczenia się warunku, ale wymagalności roszczenia. Można zatem mieć wątpliwości, czy jeżeli w księdze wieczystej zostało ujawnione roszczenie istniejące, ale wymagalne dopiero za dwa lata, czy również do czasu wymagalności wykreślenie stosownie do art. 19 ust. 1 rzeczywiście może nastąpić. Uprawniony nie może przecież wystąpić do sądu w tym czasie z powództwem, ponieważ byłoby ono przedwczesne (art. 316 § 1 k.p.c.), zaś nie jest to ani roszczenie przyszłe, ani warunkowe. Rozwiązanie tego problemu, tj. obliczanie rocznego terminu nie od dnia wpisu niewymagalnego roszczenia do księgi (ust. 1), ale dopiero od dnia nastania jego wymagalności, możliwe jest jedynie dzięki odpowiedniemu zastosowaniu art. 19 ust. 3.

W kontekście wpisu roszczeń przyszłych i warunkowych warto zwrócić uwagę na interesujące rozważania poczynione w postanowieniu SN z 26 września 2007 r., IV CSK 118/07<sup>28</sup>, w którym między innymi słusznie stwierdzono, że spełnienie świadczenia pieniężnego w terminie może stanowić warunek w rozumieniu art. 89 k.c.

---

<sup>28</sup> OSP 2008, nr 12, poz. 125, z głosem S. Rudnickiego, tamże.

X. Poruszane w niniejszym artykule zagadnienia można uznać za istotne dla obrotu nieruchomościami. Wskazywane w kilku miejscach wątpliwości interpretacyjne i postulaty *de lege ferenda* mogą stanowić podstawę do dyskusji nad nowymi rozwiązaniami legislacyjnymi, konstruowanymi obecnie na potrzeby gruntownej przebudowy całego systemu polskiego prawa cywilnego. Uzupełnić je należy o jeszcze jeden, a mianowicie włączenie materii regulowanej aktualnie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece do kodeksu cywilnego celem urzeczywistnienia zasady jednolitości prawa cywilnego.