

*Dr Jarosław Kuropatwiński*  
*Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu*

## **Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym.**

### **Rozważania nad projektem reformy**

#### **1. Wstęp**

Polski system wieczystoksięgowy, choć oparty na modelu środkowo-europejskiej księgi wieczystej, różni się zasadniczo od swoich germańskich odpowiedników znaczeniem, jakie przyznaje wpisowi do księgi wieczystej. Zasadą w naszym systemie prawnym są bowiem wpisy deklaratywne. Wpisy konstytutywne są zaś wyjątkiem<sup>1</sup>.

Aktualnie coraz liczniej pojawiają się głosy upatrujące w tym rozwiązaniu pewną niedoskonałość. Odzwierciedleniem tej tendencji jest postulat Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, aby wprowadzić do naszego systemu prawnego zasadę konstytutywnego wpisu dla nabycia własności nieruchomości. Przemawiać ma za tym „stały wzrost obrotu nieruchomościami i doniosłość gwarancji własności, które państwo zapewnia obywatelom”. Wskazuje się też, że „z chwilą komputeryzacji ksiąg wieczystych ustaje podstawowa przyczyna rezygnacji w latach powojennych z wpisów konstytutywnych motywowana praktyczną niemożliwością wprowadzenia powszechności ksiąg wieczystych”<sup>2</sup>, a także, iż

---

<sup>1</sup> Tak J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 305-306.

<sup>2</sup> Zob. Z. Radwański, *Zielona księga. Optymalna wizja kodeksu cywilnego w Rzeczpospolitej Polskiej*, Warszawa 2006, s. 65.

zniesione zostały inne bariery stojące na przeszkodzie do wprowadzenia wpisów konstytutywnych (wpis przestał być nadmiernie kosztowny poprzez wprowadzenie opłaty stałej, skróceniu uległ okres oczekiwania na wpis do księgi wieczystej). Wprowadzenie wpisu konstytutywnego miało na celu wzmocnienie wiarygodności ksiąg wieczystych<sup>3</sup>.

Każda zmiana podstawowych zasad danego porządku prawnego wiąże się z poważnymi niedogodnościami, a nawet perturbacjami. Z pewnością prawo rzeczowe stanowi trudniejszą materię dla wszelkich reform niż inne działy prawa cywilnego. Zdawali sobie z tego sprawę Kodyfikatorzy II Rzeczypospolitej i z tej przyczyny prace nad unifikacją prawa rzeczowego przebiegały wolno i ostrożnie. Wprowadzenie wpisu konstytutywnego jako przesłanki nabycia własności nieruchomości stanowi istotną ingerencję nie tylko w prawo wieczystoksięgowe, ale w cały system polskiego prawa rzeczowego. Ingerencja taka wymaga namysłu i rozważ, a wzięć należy pod uwagę nie tylko koszty materialne widziane z perspektywy wymiaru sprawiedliwości, lecz ogół kosztów, jakie zmiana ta wywoła dla obrotu prawnego. Pośrednio mają one bowiem wpływ na kondycję całej gospodarki.

Zagadnienie wpisów konstytutywnych jako przesłanki zmian stanu prawnego nieruchomości było jednym z najżywiej dyskutowanych zagadnień w trakcie prac Komisji Kodyfikacyjnej RP w okresie międzywojennym. Z tej perspektywy argumenty wskazywane aktualnie za wprowadzeniem jako zasady wpisów konstytutywnych zdają się nie dotyczyć istoty tej materii. Odczuć można w nich nadmierny wpływ niemieckiej doktryny, która w zasadzie wpisu upatruje najwyższy stopień rozwoju systemu wieczystoksięgowego<sup>4</sup>.

Kwestia wprowadzenia do polskiego porządku prawnego zasady wpisów konstytutywnych dla wynikających z czynności prawnych zmian stanu prawnego nieruchomości wymaga pogłębionej refleksji. Celem mojej

---

<sup>3</sup> Tak Z. Radwański, *Zielona księga...*, s. 64. Podobnie G. Bieniek, *Prawo rzeczowe w nowym kodeksie cywilnym (podstawowe założenia)*, tekst dostępny na stronie [www.rejent.com.pl/symposium/2b.pdf](http://www.rejent.com.pl/symposium/2b.pdf). Postulat taki formułował wcześniej także B. Dziennicki, *Regulacja prawna ksiąg wieczystych*, *Studia Prawnicze* 2001, nr 2, s. 17-18.

<sup>4</sup> Tak A. Wacke, [w:] M.E. Rinne, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. VI, München 2004, s. 107.

wypowiedzi jest sprowokowanie dyskusji dotyczącej tego zagadnienia oraz zwrócenie uwagi na motywy aktualnie obowiązującego polskiego systemu wpisów, ewolucję niemieckiego systemu prawnego oraz ewentualne konieczne inne zmiany legislacyjne, które wiązać musiałyby się z wprowadzeniem wpisów konstytucyjnych jako zasady w naszym prawie wieczystoksięgowym.

## 2. Uwagi ogólne o znaczeniu wpisu wieczystoksięgowego

U podstaw systemów wieczystoksięgowych leży założenie, że księga wieczysta odzwierciedlać powinna rzeczywisty stan prawny nieruchomości, tzn., że ujawnia ona w sposób w pełni wiarygodny ogół praw rzeczowych na nieruchomości. Założenie to urzeczywistnić mogłaby tylko bezwzględnie stosowana zasada, zgodnie z którą powstanie, przejście, zmiana i wygaśnięcie praw rzeczowych na nieruchomości następuje zawsze przez wpis i z chwilą wpisu do księgi wieczystej (*quod non est in libris non est in mundo*), a zarazem nie może być uzależnione od innych przesłanek (tzw. zasada formalnej prawomocności wpisu)<sup>5</sup>. System taki w sposób bezbłędny zapewniłby wiarygodność księgi wieczystej<sup>6</sup>. Można by bowiem w nim bez zastrzeżeń stwierdzić, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest rzeczywisty. W systemie tym to księga wieczysta kształtowałaby stan prawny, a nie byłaby jedynie jego odzwierciedleniem. Jakakolwiek rozbieżność między treścią księgi wieczystej a stanem prawnym nieruchomości nie jest wówczas wyobrażalna.

Tak skrajnie zaprojektowany system wieczystoksięgowy nie miałby jednak żadnych zalet poza „czystością” logiczną i prostotą. Ujęcie, w którym wpis do księgi wieczystej stanowiłby jedyną i samoistną przesłankę powstania, przejścia, zmiany i wygaśnięcia praw rzeczowych na nieruchomości<sup>7</sup>, godziłoby w elementarne poczucie sprawiedliwości albo

---

<sup>5</sup> Zob. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu w księdze wieczystej według prawa rzeczowego*, PiP 1947, nr 4, s. 17.

<sup>6</sup> Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] J. Ignatowicz, *System prawa cywilnego*, t. II, Wrocław 1977, s. 902.

<sup>7</sup> Rozwiązanie takie obowiązywało w nielicznych partykularnych ustawodawstwach na obszarze Rzeszy Niemieckiej przed kodyfikacją niemieckiego prawa cywilnego (tj. w prawie miast Lubeki i Hamburga oraz w Meklemburgii). Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *System prawa...*, s. 903, przyp. 19 oraz M. Dümig, [w:] J. Kuntze, R. Ertl,

przynajmniej komplikowałoby system prawny w innym miejscu. W systemie tym dochodziłoby do skutku przejście prawa własności nieruchomości np. w sytuacji, gdy wpis nastąpił bez ważnej umowy prawnorzeczowej lub w wyniku zwykłej omyłki. Trudne do zaakceptowania byłoby także założenie, zgodnie z którym bez wpisu do księgi wieczystej nie mogłaby nastąpić co do nieruchomości żadna zmiana stosunków prawnorzeczowych, czego konsekwencją byłoby np. rozbicie skutków otwarcia spadku i uczynienie wyjątku dla praw na nieruchomości, które przechodziłyby na spadkobierców nie w chwili otwarcia spadku, lecz dopiero z chwilą ujawnienia spadkobierców w księdze wieczystej. Rozwiązanie takie wymagałoby z kolei rozstrzygnięcia tego, do kogo należy nieruchomości w okresie od śmierci spadkodawcy do wpisu spadkobierców do księgi wieczystej<sup>8</sup>.

### **3. Zasada wpisu w ujęciu współczesnym i jej dalsze konsekwencje**

Współczesne germańskie systemy wieczystoksięgowe, odrzucając przedstawione skrajności, dążą zarazem do utrzymania na pierwszym planie założenia, według którego księga wieczysta odzwierciedlać powinna rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Niekwestionowane najskuteczniejszym środkiem do jej urzeczywistnienia jest zastosowanie jako zasady wpisów prawotwórczych (konstytutywnych)<sup>9</sup>. We współczesnym, zmodyfikowanym ujęciu wpis konstytutywny rozumiany jest jednak jako jedna z przesłanek (ale nie jedyna) zmiany stosunków prawnorzeczowych na nieruchomości<sup>10</sup>. Ponadto zasada wpisów konstytutywnych ograniczana jest wyłącznie do zmian następujących w wyniku czynności prawnych. Pozostałe zmiany stosunków prawnorzeczowych na nieruchomości (np. dziedziczenie, zasiedzenie) powstają niezależnie od wpisu

---

H.Hermann, D.Eickmann, *Grundbuchrecht. Kommentar zur Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung einschließlich Wohnungseigentumsgrundbuchverfügung*, Berlin 2006, s. 54.

<sup>8</sup> Por. J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 305 oraz J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, s. 17.

<sup>9</sup> Zob. R. Stürner, [w:] F. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht*, München 1999, s. 145.

<sup>10</sup> Zob. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 227.

wieczystoksięgowego, który ma wówczas charakter deklaracyjny (ujawniający). Koncepcja ta określana jest w literaturze mianem **zasady wpisu** (niem. *Eintragungsprinzip*).

Tak rozumiana zasada wpisu stwarza w konsekwencji konieczność rozróżniania **materialnego i formalnego** stanu prawnego nieruchomości. Formalny stan prawny nieruchomości determinowany jest zakresem dokonanych wpisów. Materialny stan prawny nieruchomości, zwany też „stanem rzeczywistym”, odnosi się do stanu prawnego wynikającego z prawa materialnego. Ograniczenia wprowadzone we współcześnie przyjętej w prawie niemieckim zasadzie wpisu mają ten skutek, że nie jest ona w stanie zapobiec niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Rozbieżność ta wynikać może m.in. z następujących okoliczności: 1) niewynikających z czynności prawnych zdarzeń prawnych powodujących zmianę właściciela nieruchomości lub podmiotu innych praw ujawnionych w księdze wieczystej (np. dziedziczenie, połączenie spółek, zasiedzenie), 2) wygaśnięcia praw ujawnionych w księdze wieczystej, 3) przyjęcia w prawie niemieckim zasady konsensu formalnego, umożliwiającej wpis bez istnienia czynności prawnej powodującej rozporządzenie nieruchomością, 4) wpisu dokonanego w wyniku błędu sądu (np. strony A i B uzgodniły zbycie należącej do A nieruchomości X, a sąd wpisał nabycie przez B nieruchomości Y, należącej także do zbywcy A), 5) wpisu dokonanego na podstawie powzdanego określającego omyłkowo jako przedmiot zbycia niewłaściwą nieruchomość, pomimo zgodnej woli stron co do objęcia transakcją innej nieruchomości (*falsa demonstratio*), 6) wpisu dokonanego przez sąd na podstawie nieważnej lub bezskutecznej czynności prawnej, 7) wpisu dokonanego przez sąd bez istnienia podstawy wpisu<sup>11</sup>.

Konsekwencją tego, że zaistnieć może rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, jest konieczność wprowadzenia instrumentu umożliwiającego likwidację tej rozbieżności, a także środka zapewniającego

---

<sup>11</sup> Por. R. Stürner, [w:] F. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht...*, s. 190-191. A. Wacke (A. Wacke, [w:] M.E. Rinne, *Münchener Kommentar...*, s. 227-231) podaje ponadto dalsze przypadki możliwych rozbieżności.

cego ochronę osób działających w zaufaniu do nieprawidłowych wpisów zamieszczonych w księdze wieczystej. Pierwszemu celowi czyni zadość roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (niem. *Grundbuchberichtigungsanspruch* – § 894 k.c. niem.), drugiemu zaś – rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej (niem. *öffentlicher Glaube des Grundbuchs* – § 892 k.c. niem.). Ograniczona wiarygodność wpisów w księdze wieczystej powoduje także to, że prawo niemieckie wiązać musi z wpisem wzruszalne domniemanie jego prawdziwości (§ 891 k.c. niem.)<sup>12</sup>.

Z dotychczasowych wywodów wypływają następujące wnioski: Zasada wpisu w jej współczesnym wydaniu nie jest w stanie zapewnić pełnej wiarygodności ksiąg wieczystych. Przypadki, które mogą być źródłem rozbieżności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, są dość liczne, a w konsekwencji prawo niemieckie posługiwać musi się charakterystycznymi także dla polskiego systemu prawnego instrumentami, tj. uzgodnieniem treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i domnianiem prawdziwości wpisu.

Gdyby niemiecki porządek prawny nie podlegał dalszej ewolucji, wówczas należałoby w stosunku do polskiego systemu wieczystoksięgowego dostrzec różnicę natury kwantytatywnej. Trzeba by wówczas stwierdzić, że wprowadzona w Niemczech zasada wpisu powoduje to, że rozbieżności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym są rzadsze niż w Polsce, a wobec tego rzadziej do głosu dochodzi roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej. Takie stwierdzenie nie wydaje się jednak prawdziwe. Niemiecki system wieczystoksięgowy podlegał bowiem w XX w. dalszej ewolucji, łągodząc istotnie zasadę wpisu przez obrót ekspektatywą własności (zob. dalej: pkt 8).

#### **4. Motywy przyjęcia wpisów deklaratywnych w prawie polskim**

Polscy ustawodawca podczas unifikacji prawa rzeczowego, czerpiąc z doświadczeń niemieckich i austriackich, świadomie stworzył oryginalne

---

<sup>12</sup> Zob. A. Wacke, [w:] M.E. Rinne, *Münchener Kommentar...*, s. 288.

rozwiązanie w zakresie wpisów do księgi wieczystej. W polskim systemie prawnym dominujące znaczenie mają wpisy deklaratoryjne, a wpisom konstytutywnym przypada szczególna rola, odmienna niż w ustawodawstwach germańskich. U podłoża takiego rozstrzygnięcia leżały dwa motywy.

**Pierwszy motyw** miał charakter czysto organizacyjny. W okresie prac unifikacyjnych księgi wieczyste nie były w Polsce powszechne, a moment objęcia ogólnopolskim systemem wieczystoksięgowym wszystkich nieruchomości wydawał się wówczas odległy. Pełna unifikacja prawa rzeczowego wymagała przyjęcia jako zasady wpisów deklaracyjnych<sup>13</sup>. Trudno sobie bowiem wyobrazić zastosowanie wymogu konstytutywnego wpisu w sytuacji, gdy wiele nieruchomości nie miało urządzonej księgi wieczystej<sup>14</sup>. Alternatywą – formułowaną zresztą także w trakcie prac unifikacyjnych – było stworzenie systemu mieszanego (dwoistego), w którym wpisy są konstytutywne wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości, które mają już urządzone księgę wieczystą, a w pozostałym zakresie wpis do księgi wieczystej nie jest przesłanką rozporządzenia nieruchomością. W tym drugim przypadku własność nieruchomości przechodzić miała na nabywcę „przez objęcie w posiadanie prawa własności” za zgodą dotychczas uprawnionego i na podstawie ważnego tytułu<sup>15</sup>. Takie rozwiązanie kłóciło się wszakże z ideą unifikacji prawa.

**Drugi motyw** skłaniający do odrzucenia wpisów konstytutywnych jako zasady wynikał z przeświadczenia co do merytorycznej wadliwości systemu germańskiego. F. Zoll zwalczał go w wielu swoich publikacjach, twierdząc, że zastosowana w prawie niemieckim i austriackim zasada wpisu ma charakter doktrynerski i nie jest uzasadniona rzeczywistą potrzebą. Jego zdaniem osoby uczciwe, działające w zaufaniu do księgi wieczystej, chronione są wystarczająco przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. F. Zoll przywoływał liczne przypadki z praktyki w Małopolsce,

---

<sup>13</sup> Zob. F. Z o 11, *Znaczenie wpisów w księgach gruntowych w przyszłym kodeksie cywilnym*, Czas Prawniczy i Ekonomiczny 1945, z. 7-12, s. 72.

<sup>14</sup> Zob. *Uzasadnienie ogólne projektu prawa rzeczowego*, maszynopis niepubl., s. 5, Archiwum Akt Nowych, nr zespołu 285, sygn. 4425, k. 562 oraz *Uzasadnienie projektu zmian do projektu prawa rzeczowego*, maszynopis niepubl., Archiwum Akt Nowych, nr zespołu 285, sygn. 4422, k. 52-53.

<sup>15</sup> Tak F. Z o 11, *O koncepcji podstawowej dla kodyfikacji praw rzeczowych na nieruchomościach*, Themis Polska 1928/9, t. IV, s. 15-17.

gdzie w wyniku niezrozumienia przez ludność wiejską znaczenia ksiąg gruntowych wiele transakcji nie było ujawnianych w tych księgach. Stan ten wykorzystywały osoby nieuczciwe, które po zbyciu nieruchomości (nieujawnionym w księdze gruntowej) dokonywały dalszego rozporządzenia taką nieruchomością (np. ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie zaciąganego kredytu), co odbywało się kosztem nabywcy nieruchomości i prowadziło wielokrotnie do tragedii życiowych<sup>16</sup>. Przedmiotem krytyki było to, że zasada wpisu działała w tym wypadku na korzyść beneficjariusza rozporządzenia niezależnie od jego dobrej wiary<sup>17</sup>.

## 5. Koncepcje dotyczące znaczenia wpisów w pracach uniwersyteckich

Od zaprezentowanych motywów zmierzających do ograniczenia zasady wpisu do stworzenia polskiego systemu wpisów wieczystoksięgowych prowadziła jednak nieprosta droga, na której ścierało się kilka rozwiązań. Ich autorem był Fryderyk Zoll. Większość członków Podsekcji Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej II RP skłaniała się bowiem ku zasadzie wpisu w jej niemieckim wydaniu.

Koncepcje F. Zolla ewoluowały w zależności od szans, jakie dostrzegał dla ich wprowadzenia. Wobec ogólnego przywiązania do wpisów konstytucyjnych generalnie przekreślenie zasady, zgodnie z którą wpisy zmian w zakresie stosunków rzeczowych na nieruchomościach wynikających z czynności prawnych wymagają dla wywołania skutków prawnych wpisu do księgi wieczystej, wydawało się niemożliwe do przeprowadzenia.

Najmniejszą ingerencję w zasadę wpisu stanowiła koncepcja, według której utrzymany miał być wymóg prawotwórczego wpisu dla wynikających z czynności prawnej zmian stanu prawnego nieruchomości, mającej urzędową księgę wieczystą. Jednocześnie prawnie nabyte posiadanie takiej nieruchomości (posiadanie prawe, *iusta possessio*) miało uzyskać ochronę w stosunku do osób trzecich. Pod pojęciem posiadania prawnie nabytego (prawnego) rozumiano posiadanie uzyskane za zgodą poprzedniego posia-

---

<sup>16</sup> Zob. F. Zoll, *Znaczenie wpisów...*, s. 58.

<sup>17</sup> Krytyka ta była jednak w znacznej mierze przesadzona, szczególnie jeśliby odnieść ją do współczesnego prawa niemieckiego. Zob. dalej: pkt 9.



dacza w wykonaniu zawartej umowy, która mogłaby być podstawą wpisu do księgi wieczystej. Według tej koncepcji posiadanie prawnie nabyte miało korzystać z tzw. ochrony publicjańskiej (*actio publiciana*)<sup>18</sup>.

Jednocześnie F. Zoll sformułował koncepcję dalej idącą. Pomimo utrzymania formalnej konstrukcji wpisu konstytutywnego dla wszystkich zmian stanu prawnego nieruchomości, dla których urządono księgę wieczystą, w ujęciu tym przewidziana została konwalidacja braku wpisu przez objęcie nieruchomości w prawne posiadanie. Wówczas bowiem zbywca tracił prawo do rozporządzenia tą nieruchomością i osoba trzecia nie mogła już skutecznie jej nabyć, o ile nie zdołałaby zasłonić się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>19</sup>. Od tej koncepcji blisko już do przyjęcia zasady deklaratoryjności wpisów wieczystoksięgowych.

Większość członków Podsekcji Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej II RP nie akceptowała tych rozwiązań i w konsekwencji w projekcie prawa rzeczowego zarówno w pierwszym, jak i drugim czytaniu utrzymana została zasada wpisu (art. 38), z wyjątkiem uczynionym dla sytuacji, w której nieruchomość nie podlega obowiązkowi urządzenia księgi wieczystej i faktycznie nie ma urządzonej księgi.

W 1945 r. F. Zoll powrócił do najbliższej mu koncepcji sformułowanej w „Tezach” sporządzonych w roku 1928, które jednak ze względu na przewidywane nastawienie innych członków Podsekcji nie zostały wówczas przedstawione do dyskusji ani opublikowane. W ujęciu tym przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest nie wpis do księgi wieczystej, lecz przeniesienie posiadania. Wpis miałby być co prawda obowiązkowy, lecz jego wymuszenie nastąpić mogłoby jedynie przez nakładanie kar porządkowych. Wpis do księgi wieczystej uzyskuje w tym ujęciu w zasadzie deklaracyjny charakter. Ma on podstawowe znaczenie dla funkcjonowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pewną pozostałością prawotwórczego znaczenia wpisu jest jednak to, że według

---

<sup>18</sup> Tak F. Zoll, *Referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący główne zarysy projektu ustawy z objaśnieniami*, K.K.R.P., Podsekcja Prawa Cywilnego, t. I, z. I, Warszawa 1930, s. 50. Na temat publicjańskiej ochrony posiadania zob. A. Stełmaczowski, *Istota i funkcje posiadania*, Warszawa 1958, s. 282-285 oraz F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie*, t. II: *Prawo rzeczowe*, z. 1, Kraków 1947, s. 48.

<sup>19</sup> Tak F. Zoll, *Referat przygotowawczy...*, s. 52 i 58.

tej koncepcji „tylko osoba do księgi wpisana może zezwalać na dalsze wpisy, a tym samym obciążać nieruchomości”<sup>20</sup>.

Propozycja została twórczo wykorzystana przy opracowywaniu ostatecznego tekstu prawa rzeczowego<sup>21</sup>. W przepisie art. 43 pr. rzecz. pominięto wpis do księgi wieczystej jako przesłankę rozporządzenia nieruchomością. Zarazem jednak przepis art. 29 pr. o ks. wiecz.<sup>22</sup> ustanawiał obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności oraz przewidywał postępowanie przynaglające przeciwko „opieszalemu właścicielowi”. Stan prawny tak ukształtowany obowiązuje do dziś pod rządem kodeksu cywilnego (art. 155 § 1 k.c., art. 157 § 2 k.c.) i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 35-36), ewoluując jedynie w zakresie rozwiązań szczegółowych.

## **6. Wpisy konstytutywne w prawie polskim**

Już jednak w trakcie prac nad unifikacją prawa rzeczowego nie ulegało kwestii, że w pewnym zakresie utrzymanie wpisów konstytutywnych (bez poszukiwania koncepcji na złączenie ich skutków) jest niezbędne. Dotyczyło to jednak wyłącznie przypadków szczególnie uzasadnionych, w których posiadanie nie odgrywa swej zwyczajnej funkcji ujawniającej towarzyszące mu prawo<sup>23</sup>.

Pierwsza grupa przypadków dotyczyła powstania odrębnego przedmiotu prawa rzeczowego i obejmowała pokłady mineralne, mieszkanie i zabudowę. W ujęciu kodyfikatorów konstytutywny wpis do księgi wieczystej mógł w tych przypadkach być jedynym instrumentem służącym do ujawnienia w obrocie powstania nowych przedmiotów prawa rzeczowego<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Zob. F. Z o 11, *Znaczenie wpisów...*, s. 54-55.

<sup>21</sup> Zob. *Uzasadnienie projektu zmian do projektu prawa rzeczowego*, maszynopis niepubl., Archiwum Akt Nowych, nr zespołu 285, sygn. 4422.

<sup>22</sup> Dekret z 11 października 1946 r. – prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320).

<sup>23</sup> Por. S. G r z y b o w s k i, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 43 i 44.

<sup>24</sup> Zob. F. Z o 11, *Referat przygotowawczy...*, s. 28 i 55 oraz F. Z o 11, *Drugi referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący zestawienie tez, które mają być podstawą projektu ustawy*, K.K.R.P., Podsekcja II Prawa Cywilnego, t. I, z. 2, Warszawa 1931, s. 30 (art. 6-7).

Druga grupa przypadków odnosiła się do tych praw zastawniczych na nieruchomości, które powstają bez wydania nieruchomości wierzycielowi (hipoteka, dług gruntowy, dług rentowy i zastaw antychretyczny). Także w tym wypadku powszechne ujawnienie tych praw (a zarazem obciążenia nieruchomości) możliwe było wyłącznie przez wpis do księgi wieczystej. Stąd jedynym racjonalnym instrumentem ochrony osób trzecich wydawało się uzależnienie istnienia tych obciążeń od ich wpisu w księdze wieczystej<sup>25</sup>.

Ten przyjęty przez Komisję Kodyfikacyjną II RP kierunek w istotnym zakresie znalazł swoje odzwierciedlenie w obecnie obowiązującym porządku prawnym. Powstanie odrębnej własności lokalu jako nieruchomości istniejącej niezależnie od gruntu, na którym posadowiony jest budynek, wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.)<sup>26</sup>. Tak samo dla powstania prawa użytkowania wieczystego, które jest w pewnym stopniu odpowiednikiem prawa zabudowy<sup>27</sup>, niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 27 zd. 2 u.g.n.)<sup>28</sup>. Konstytutywny wpis przewidziany został co do zasad także dla wpisu hipoteki (art. 67 u.k.w.h.)<sup>29</sup>, która *de lege lata* jest jedynym prawem zastawniczym na nieruchomości. Pewnym *novum* jest natomiast wpis prawotwórczy przewidziany jako przesłanka powstania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lo-

---

<sup>25</sup> Zob. F. Z o l l, *Referat przygotowawczy...*, s. 40.

<sup>26</sup> Zob. także uchwałę SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07 (OSNC 2009, nr 2, poz. 24), w której Sąd Najwyższy opowiedział się za konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu powstającej w wyniku sądowego zniesienia współwłasności. Kwestia ta jest jednak sporna zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie. Zob. przegląd stanowisk M. D e n e k a, *Księgi wieczyste zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 80-83.

<sup>27</sup> Por. Z. R a d w a n s k i, *Zielona księga...*, s. 71 oraz K. Z a r a d k i e w i c z, *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy*, [w:] Z. R a d w a n s k i, *Zielona księga...*, s. 370.

<sup>28</sup> Co ciekawe, rozwiązanie takie nie obowiązuje od samego początku istnienia użytkowania wieczystego w naszym porządku prawnym. Wprowadzone zostało dopiero w 1969 r. nowelą do ustawy z 14 lipca 1961 o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1961 r. Nr 32, poz. 159).

<sup>29</sup> Wyjątkowo jednak wpis hipoteki powstającej na podstawie przepisu art. 1037 § 3 k.p.c. ma jedynie deklaratoryjny charakter. Zob. postanowienie SN z 18 stycznia 2008 r., V CSK 298/07 (OSNC 2008, nr 4, poz. 105) z głosem B. S w a c z y n y, PiP 2010, nr 5, s. 132-137.

kalu i przeniesienie tego prawa (art. 9 ust. 2 u.w.l.) oraz wpis konstytutywny wymagany dla powstania prawa pierwokupu gminy w przypadkach określonych w przepisie art. 109 ust. 1 pkt 3 i 4 u.g.n. (art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

Ponadto obowiązujące prawo przewidziało wpisy konstytutywne dla przeniesienia, zmiany treści i zrzeczenia się praw rzeczowych ograniczonych, jeśli są wpisane w księdze wieczystej (art. 245<sup>1</sup> k.c., art. 248 k.c. i art. 246 k.c.), a nadto dla zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej lub takiego, które do niej ma być wpisane (art. 13 ust. 3 u.k.w.h.) oraz zmiany pierwszeństwa prawa rzeczowego ograniczonego, wpisanego do księgi wieczystej (art. 250 § 2 k.c.).

W doktrynie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym w tak ukształtowanym spójnym systemie wpisów wieczystoksięgowych dysonans stanowi wymóg konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej zbycia użytkowania wieczystego. Skoro bowiem do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.), to niespójne jest wprowadzanie odmienności polegającej na uzależnieniu skuteczności tej transakcji od intabulacji<sup>30</sup>. Przedstawiane są też liczne argumenty wskazujące na komplikacje, które tworzy wymóg wpisu konstytutywnego zarówno dla zbycia, jak i dla powstania prawa wieczystego użytkowania<sup>31</sup>.

Nie przekreślając doniosłości tych argumentów, zauważyć należy, że wymóg konstytutywnego wpisu dla zbycia użytkowania wieczystego od strony konstrukcji jurystycznej nawiązuje do przepisu art. 245<sup>1</sup> k.c., który dla przeniesienia ujawnionego w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego wymaga konstytutywnego wpisu. Jak wiadomo, prawo użytkowania wieczystego jest postrzegane w polskim prawie jako konstrukcja hybrydowa, leżąca pomiędzy ograniczonym prawem rzeczowym a prawem własności. Można przypuszczać, że u podstaw wprowadzenia wymogu intabulacji dla przeniesienia użytkowania wieczystego leżały te same argumenty, które przemawiały za wprowadzeniem tego

---

<sup>30</sup> Por. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006, s. 425.

<sup>31</sup> *Tamże*, s. 421-426.

wymogu dla ujawnionych w księdze praw rzeczowych: skoro prawo użytkowania nie może powstać bez wpisu do księgi wieczystej, to brak księgi wieczystej nie stanowi przeszkody do uzyskania szybkiego wpisu nabywcy tego prawa. Brak powszechności ksiąg wieczystych był bowiem jednym z argumentów decydujących o odstąpieniu przez polskiego ustawodawcę od wprowadzenia zasady wpisu w odniesieniu do obrotu prawem własności nieruchomości.

Zauważyć jednak należy, że utrzymaniu wymogu wpisu konstytutywnego dla zbycia użytkowania wieczystego (choć nie wydaje się to niezbędne) towarzyszyć powinno stworzenie zabezpieczeń dla nabywcy w okresie pomiędzy zawartą przez strony umową a wpisem do księgi wieczystej (zob. dalej pkt 9). Wątpliwości wyrażane do niedawna w orzecznictwie w zakresie mocy wstecznej wpisu konstytutywnego oraz chwili, według której należy oceniać wnioski o wpis, godziły bowiem w sposób istotny w bezpieczeństwo obrotu prawem użytkowania wieczystego<sup>32</sup>.

## 7. Konsekwencje przyjęcia wpisów deklaracyjnych jako zasady

Przyjęcie jako reguły wpisów deklaracyjnych eliminuje „dobrowolny przymus” wpisów (niem. *freiwilliger Zwang*<sup>33</sup>), jaki w pewnym stopniu zapewnia zasada wpisu. W to miejsce konieczne było wprowadzenie alternatywnych instrumentów służących do wymuszania ujawniania zmian stosunków praworzeczowych w księdze wieczystej. Aby zapewnić dla rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych materialne uzasadnienie, ustawodawca powinien bowiem dążyć do tego, by księga wieczysta była wiarygodna (tzn., by ujawniony w niej stan prawny nieruchomości był rzeczywisty). Bezpieczeństwo obrotu dawać powinna bowiem faktyczna wiarygodność księgi wieczystej, a nie działanie zapewniane przez porządek prawny dla ochrony osób działających w zaufaniu do jej treści (art. 5 u.k.w.h.).

---

<sup>32</sup> Kwestie te zostały jednak trafnie rozstrzygnięte w uchwale składu siedmiu sędziów SN z 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09) mającej moc zasady prawnej.

<sup>33</sup> Zob. M. Dümig, [w:] J. Kuntze, R. Ertl, H. Hermann, D. Eickmann, *Grundbuchrecht...*, s. 53.

Z tego względu w trakcie prac unifikacyjnych w miejsce wpisów konstytucyjnych F. Zoll zaproponował postępowania przynaglające prowadzone przez sąd, „jeśli dowie się, że strony nie postarały się o wpis praw pozaksięgowo nabytych, zmienionych lub umorzonych”<sup>34</sup>. Do koncepcji tej nawiązano w trakcie powojennych prac unifikacyjnych<sup>35</sup>. Wpis prawa własności, choć deklaratywny, ukształtowany został jako obowiązkowy (art. 29 § 1 zd. 1 pr. o ks. wiecz.), na notariusza nałożono obowiązek przesyłania do właściwego sądu wypisu aktu notarialnego wraz z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej (art. 41 pr. o ks. wiecz.), a sąd wieczystoksięgowy obarczono obowiązkiem prowadzenia przeciwko opieszałemu właścicielowi postępowania przynaglającego (art. 29 § 1 zd. 2 pr. o ks. wiecz.).

Te podstawowe zasady obowiązują także w aktualnym stanie prawnym (art. 35 ust. 1 u.k.w.h., art. 36 ust. 4 u.k.w.h., art. 92 § 4 pr. o not.<sup>36</sup>), uzupełnione obecnie o odpowiedzialność właściciela za szkodę powstałą w następstwie nieujawnienia w księdze wieczystej prawa własności (art. 35 ust. 2 u.k.w.h.) oraz o *de lege lata* wyraźnie ustawowo przewidziany obowiązek denuncjacyjny nałożony na sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, w razie powzięcia przez nie wiadomości o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.).

Znaczenie tych instrumentów wymuszania wiarygodności ksiąg wieczystych nie jest jednak równorzędne. Dla ujawnienia zmian stanu prawnego nieruchomości dokonywanych na mocy czynności prawnych podstawowe znaczenie ma przymus notarialny (art. 158 k.c.) powiązany z nałożonym na notariusza obowiązkiem zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis do księgi wieczystej wraz z obowiązkiem przesłania tego aktu w terminie trzech dni do właściwego sądu. Obowiązek ten odnosi się do czynności przenoszącej własność nieruchomości, nawet

---

<sup>34</sup> Zob. F. Z o 11, *Referat przygotowawczy...*, s. 41.

<sup>35</sup> Por. *Uzasadnienie ogólne projektu prawa o księgach wieczystych*, maszynopis niepubl. s. 5, Archiwum Akt Nowych, nr zespółu 285, sygn. 4425, k. 54. Natomiast w projekcie prawa rzeczowego ograniczone było ono do wypadków, w których „nabycie własności nieruchomości następuje bez wpisu do księgi wieczystej” (zob. art. 349 tego projektu w II czytaniu, KPP 1993, z. 4, s. 559).

<sup>36</sup> Ustawa z 14 lutego 1991 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158).

jeśli dla tej nieruchomości nie była dotychczas prowadzona księga wieczysta, a ponadto dotyczy czynności prawnych mających za przedmiot przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 92 § 4 pr. o not.).

Z punktu widzenia prowadzonych rozważań zauważyć należy, że wprowadzenie zasady wpisu nie powinno w zasadniczym wymiarze przyczynić się do zwiększenia wiarygodności ksiąg wieczystych. W zakresie przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy zasada wpisu mogłaby zwiększyć wiarygodność ksiąg wieczystych jedynie w sytuacji, gdyby w praktyce częste były wypadki niezamieszczania przez notariuszy wniosków wieczystoksięgowych wynikających z takich transakcji albo też istotnych opieszałości w przesyłaniu tych aktów do sądów. W motywach wprowadzenia zasady wpisu brak jednak wskazania na przypadki tego rodzaju patologii, a doniesienia z praktyki nie wskazują także na istnienie takich problemów w szerszej skali.

## 8. Wnioski płynące z ewolucji prawa niemieckiego

Ukształtowana na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego zasada wpisu już na etapie niemieckiej kodyfikacji prawa cywilnego daleka była od bezwzględного pierwowzoru, zgodnie z którym stan prawny nieruchomości kształtowany miał być wyłącznie przez treść wpisów w księdze wieczystej. Jak wynika z wcześniejszych rozważań (zob. pkt 3), przyjęta wówczas w Niemczech zasada wpisu miała ograniczony charakter, którego konsekwencją jest niemożliwość wyeliminowania rozbieżności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, w efekcie wiarygodność księgi wieczystej jest dość ograniczona.

W wyniku dalszej ewolucji niemieckiego systemu wieczystoksięgowego można zaryzykować tezę, według której obecnie system ten istotnie zbliżył się do systemu polskiego. W praktyce niemieckiej zaakceptowana została bowiem dopuszczalność **obrotu ekspektatywą własności nieruchomości**, co w praktyce doprowadziło do zbliżonego do polskiego obrotu pozaksięgowego „drugiej kategorii”. Z chwilą powzdania nabywca nieruchomości uzyskuje ekspektatywę (niem. *Anwartschaft des Auflas-*

*sungsempfängers*), która jest zbywalna, lecz nie stanowi jeszcze prawa podmiotowego, ze względu na to, że pozycja prawna nabywcy może być unicestwiona przez zbywcę w następstwie zbycia dokonanego na rzecz osoby trzeciej<sup>37</sup>. Ekspektatywa ta przekształca się w prawo podmiotowe tymczasowe (niem. *Anwartschaftsrecht*) z chwilą złożenia przez nabywcę wniosku o wpis do księgi wieczystej (§ 17 niem. ordynacji wieczystoksięgowej) albo też z chwilą wpisu do księgi wieczystej zastrzeżenia zabezpieczającego roszczenie z umowy obligacyjnej leżącej u podstaw przewłaszczenia (niem. *Auflassungsvormerkung*)<sup>38</sup>. W razie obrotu taką ekspektatywą (lub prawem podmiotowym tymczasowym) wpis do księgi wieczystej następuje bezpośrednio na rzecz jej nabywcy, nawet w razie wielokrotnego jej zbywania (niem. *Kettenauflassung*)<sup>39</sup>. Nabywca ekspektatywy nie jest jednak chroniony przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i stąd można mówić w tym wypadku o obrocie pozaksięgowym „drugiej kategorii”.

Z ewolucji prawa niemieckiego wyciągnąć można wniosek, zgodnie z którym obrót pozaksięgowy jest nieunikniony i nawet tak rygorystyczny system prawny jak niemiecki nie jest w stanie go zwalczyć. Obrót ekspektatywą postrzegany jest w prawie niemieckim jako swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, uelastyczniający i przyspieszający obrót poprzez złagodzenie niemożliwych do zaakceptowania skutków zasady wpisu. Z drugiej strony jednak dopuszczenie pozaksięgowego obrotu ekspektatywą własności podważa wiarygodność ksiąg wieczystych, przekreślając zalety, jakie zwolennicy zasady wpisu wiążą z wprowadzeniem jej do polskiego systemu prawnego.

Z tej perspektywy trudno oprzeć się wrażeniu, że polski system wpisów wieczystoksięgowych rozwiązuje ten problem w sposób prostszy. Zamiast posługiwać się konstrukcją obrotu ekspektatywą własności, wprowadza obrót pełnym prawem własności nieruchomości z tą jedynie

---

<sup>37</sup> Zob. R. Kanzleiter, [w:] M.E. Rinne, *Münchner Kommentar...*, s. 780.

<sup>38</sup> Zob. U. Keller, [w:] J. Kuntze, R. Ertl, H. Hermann, D. Eickmann, *Grundbuchrecht...*, s. 257.

<sup>39</sup> Zob. R. Kanzleiter, [w:] M.E. Rinne, *Münchner Kommentar...*, s. 780; M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1982, s. 139 oraz m.in. postanowienie niemieckiego Trybunału Federalnego z 18 grudnia 1967 r., BGHZ 49, 197.



konsekwencją, że nabycie od osoby nieujawnionej w księdze wieczystej nie korzysta z ochrony, jaką daje wiara publiczna tego rejestru (podobnie jak ochroną taką nie cieszy się w prawie niemieckim nabycie ekspektatywy własności).

Biorąc pod uwagę to, że w naszym prawie konstrukcja ekspektatywy jest już dość dobrze zadomowiona<sup>40</sup>, nie wydaje się, aby praktyka z niej nie chciała korzystać po wprowadzeniu w Polsce zasady wpisu. Przynajmniej takiej ewolucji oczekiwać należy w dłuższej perspektywie. Skutkiem wprowadzenia zasady wpisu będzie więc zastąpienie obrotu pozaksięgowego prawem własności – pozaksięgowym obrotem ekspektatywą tego prawa.

W konsekwencji nie wydaje się, aby – mimo dość powszechnego zaprowadzenia już w Polsce ksiąg wieczystych – wskazana była zmiana systemu wpisów do ksiąg wieczystych polegająca na przyjęciu niemieckiej zasady wpisu. Oba te systemy przy użyciu innego jedynie instrumentarium prawnego dążą do osiągnięcia tych samych skutków. W takiej sytuacji pierwszeństwo dać należy systemowi już w Polsce dobrze ugruntowanemu, wychodząc z założenia, że każda zmiana podstawowych reguł rządzących daną dziedziną prawa pociąga za sobą znaczące koszty, a w przypadku wrażliwej na zmiany materii, jaką jest prawo rzeczowe, koszty te mogą być znaczące. Zarazem polski system wpisów wydaje się prostszy i bardziej zrozumiały dla uczestników obrotu, co jest walorem godnym docenienia.

## 9. Konsekwencje legislacyjne wprowadzenia zasady wpisu

Zwrócić należy uwagę także na to, że wprowadzenie do polskiego porządku prawnego zasady wpisu wymagałoby odpowiedniego dostosowania całego systemu obrotu nieruchomościami. Konieczna byłaby gruntowna analiza tego, jakie skutki wywoła ta zmiana na inne regulacje prawa cywilnego.

---

<sup>40</sup> Zob. m.in. J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006, a także postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., ICA 1/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 26).

Jedną z najistotniejszych kwestii, która narzuca się jako konsekwencja wprowadzenia zasady wpisu, jest konieczność zabezpieczenia interesów nabywcy nieruchomości przed dalszymi rozporządzeniami nieruchomości, dokonywanymi przez zbywcę w okresie pomiędzy umową przenoszącą własność a wpisem do księgi wieczystej. W obecnie obowiązującym systemie wpisów deklaratoryjnych zbywca traci własność na rzecz nabywcy już z chwilą zawarcia umowy, a wzmianka o wniosku uchyla działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, eliminując możliwość nabycia tej nieruchomości przez osobę trzecią działającą w dobrej wierze (art. 8 u.k.w.h.). Wprowadzenie zasady wpisu zmienia tę konstrukcję. Do chwili wpisu zbywca pozostanie właścicielem nieruchomości, tj. podmiotem uprawnionym do rozporządzenia nieruchomości.

We wcześniejszych rozważaniach zwrócono uwagę na to, że krytyka systemów germańskich w tym właśnie aspekcie skłaniała F. Zolla do odrzucenia zasady wpisu. Istotne jest zatem ustalenie tego, czy krytyka ta była trafna i jakie ewentualnie płyną z niej wnioski.

Zauważyć więc należy, że w prawie niemieckim ochronie nabywcy nieruchomości służy wpis do księgi wieczystej tzw. zastrzeżenia (niem. *Vormerkung*, *Auflassungsvormerkung*, § 883 k.c. niem.), traktowanego jako środek zabezpieczenia umowy obligacyjnej. Rozbicie transakcji na umowę obligacyjną i rzeczową umożliwia już po dokonaniu umowy obligacyjnej wpis do księgi wieczystej zastrzeżenia. Wpis zastrzeżenia nie jest jednak automatyczny, lecz dokonywany jest wyłącznie na wniosek uprawnionego na podstawie zgody osoby wpisanej do księgi wieczystej lub w oparciu o postanowienie o zabezpieczeniu powództwa<sup>41</sup>. Po jego wpisie strony przystąpić mogą do umowy rzeczowej. Ujawnione w księdze wieczystej zastrzeżenie powoduje bezskuteczność względną czynności prawnej sprzecznej z zastrzeżeniem w stosunku do uprawnionego z zastrzeżenia (niem. *Vormerkungsberechtigter*), zastrzega pierwszeństwo oraz chroni nabywcę przed upadłością zbywcy. Nie hamuje ono natomiast wpisu innego nabywcy do księgi wieczystej<sup>42</sup>. Dla dochodzenia praw w razie rozporządzenia sprzecznego z zastrzeżeniem przewidziana została

---

<sup>41</sup> Zob. M. Wolf, *Sachenrecht...*, s. 142-143.

<sup>42</sup> *Tamże*, s. 144.

droga powództwa, o ile adresat roszczenia wynikającego z zastrzeżenia (nabywca prawa kolidującego z zastrzeżeniem) nie wyrazi zgody na odpowiedni wpis wieczystoksięgowy (§ 888 k.c. niem.).

Niezależnie od zastrzeżenia orzecznictwo niemieckie wypracowało także inny środek ochrony przed nieuczciwym rozporządzeniem nieruchomości. Przyjmuje się bowiem, że czynność prawna dokonana przez zbywcę nieruchomości z osobą trzecią po jej zbyciu (powzdaniu), ale przed wpisem do księgi wieczystej, jest bezwzględnie nieważna, jeśli dokonana została przez obie strony ze świadomością pokrzywdzenia nabywcy. Podstawą tej koncepcji jest w tym wypadku przepis § 138 k.c. niem., przewidujący nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z dobrymi obyczajami<sup>43</sup>. Zwrócić należy uwagę, że rozwiązanie to w efekcie zbliża się pod względem praktycznych skutków do działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych w prawie polskim. Poza zastosowaniem zupełnie odmiennej konstrukcji jurystycznej, zasadnicza różnica w stosunku do obecnie obowiązującego prawa polskiego polega wszakże na tym, że koncepcja nieważności na podstawie przepisu § 138 k.c. niem. nie chroni pierwszego nabywcy nieruchomości w razie złej wiary kolejnego nabywcy spowodowanej jego rażącym niedbalstwem.

W razie wprowadzenia w prawie polskim zasady wpisu, można by zapewne, podobnie jak w prawie niemieckim, chronić nabywcę nieruchomości pokrzywdzonego przez dalsze rozporządzenie w oparciu o przepis art. 58 § 2 k.c. Oznaczałoby to jednak zawężenie ochrony uczciwego nabywcy jedynie do skrajnych sytuacji, których beneficjariusz kolejnego rozporządzenia działa z pełną świadomością wyrządzenia szkody pierwszemu nabywcy, co w efekcie oznaczałoby rozwiązanie praktycznie podobne do krytykowanego w polskiej doktrynie, wąskiego ujęcia złej wiary na gruncie przepisu art. 22 § 1 pr. rzecz.<sup>44</sup>

W konsekwencji stwierdzić trzeba, że ochrona na podstawie przepisu art. 58 § 2 k.c. nie wydaje się dostateczna ze względu na jej zakres przedmiotowy. Dodatkowo należy uwzględnić opór sądów niższych przed sięganiem do klauzul generalnych oraz obawę, że zasada wpisu odczytana

---

<sup>43</sup> Zob. R. Kanzleiter, [w:] M.E. Rinne, *Münchener Kommentar...*, s. 780.

<sup>44</sup> Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 58.

zostanie w świadomości społecznej jako przyzwolenie przez ustawodawcę na wielokrotne zbywanie tej samej nieruchomości. Choć więc z przedstawionych ustaleń wynika, że formułowana przez F. Zolla krytyka zasady wpisu jest nieadekwatna do współczesnego nam prawa niemieckiego, to w efekcie może się ona okazać trafna w tym zakresie, że wprowadzona w Polsce zasada wpisu mogłaby być powodem wielu ludzkich tragedii.

Wprowadzenie zasady wpisu wymagałoby przyjęcia reguły, zgodnie z którą **wzmianka o wniosku** pełni funkcję zastrzeżenia prawa<sup>45</sup>. Oznaczać to powinno bezwzględne uznanie dla mocy wstecznej wpisu od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie oraz przyjęcie normy, zgodnie z którą ocena wniosku o wpis dokonywana jest według stanu prawnego istniejącego w chwili ujawnienia wzmianki. Obie te reguły przyjęte zostały ostatnio w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09), której nadano moc zasady prawnej, jednakże wobec tego, że zagadnienia te były wcześniej niezwykle sporne w doktrynie i judykaturze<sup>46</sup>, kwestię tę należy szczególnie uwypuklić. Wydaje się także, że normy te powinny znaleźć swój jasny wyraz w przepisach ustawowych. Źródłem sporów w tej materii była bowiem również pewna niedoskonałość legislacyjna.

Zauważyć ponadto należy, że nawet przyjęcie powyższych zasad nie chroni dostatecznie obrotu nieruchomościami. W okresie pomiędzy dokonaniem transakcji a ujawnieniem o niej wzmianki w razie przyjęcia zasady wpisu zbywca pozostawałby uprawniony do dokonania skutecznego rozporządzenia nieruchomością. Jak wspomniano, prawo niemieckie przewiduje na ten wypadek możliwość skorzystania z zastrzeżenia (niem. *Auflassungsvormerkung*, § 883 k.c. niem.) Niemiecka konstrukcja zastrzeżenia nie wydaje się jednak możliwa do przyjęcia bez modyfikacji w prawie polskim, w którym zasadniczą rolę odgrywają umowy o podwójnym skutku. Pomimo formalnej dopuszczalności rozbicia transakcji na umowę obligacyjną i rzeczową nie jest celowe zmienianie przyzwyczajęń wypracowanych w trakcie długoletniej praktyki. Możliwe jest

---

<sup>45</sup> Taka była zresztą idea ustawodawcy przy konstruowaniu wzmianki o wniosku. Zob. *Uzasadnienie ogólne projektu prawa o księgach wieczystych*, maszynopis niepubl., s. 3-4, Archiwum Akt Nowych, nr zespołu 285, sygn. 4425, k. 52-53.

<sup>46</sup> Zob. M. D e n e k a, *Księgi wieczyste...*, s. 87-97.

natomiast skonstruowanie podobnego zastrzeżenia, które wpisywane byłoby do księgi wieczystej na podstawie **abstrakcyjnej zgody właściciela**<sup>47</sup>. Zgoda ta oparta powinna być wyjątkowo na zasadzie konsensu formalnego. W odróżnieniu od prawa niemieckiego, zastrzeżenie nie powinno być prawem akcesoryjnym zabezpieczającym inne roszczenie (np. z umowy sprzedaży). Ze względu na to, że w prawie polskim z reguły zawierane są umowy o skutku obligacyjno-rozporządzającym, powinna istnieć możliwość kreowania zastrzeżenia już przed zawarciem takiej umowy. Zarazem zastrzeżenie nie powinno być bezterminowe i powinno wygasać, np. jeśli w ciągu jednego miesiąca od jego wpisu nie wpłynął wniosek o wpis na podstawie transakcji zabezpieczonej zastrzeżeniem. Wówczas wykreślenie zastrzeżenia następować powinno z urzędu. W przeciwnym wypadku istniałaby obawa nadmiernego przeciążenia ksiąg wieczystych zastrzeżeniami, a zarazem zastrzeżenia w sposób nieuzasadniony hamowałyby obrót nieruchomościami.

## **10. Aktualne problemy bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami**

Niezależnie od ewentualnego wprowadzenia zasady wpisu zwrócić należy uwagę na mankamenty obowiązującego obecnie polskiego systemu prawnego w zakresie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Aktualnie prawo polskie, preferując interesy osoby trzeciej, pozostającej w dobrej wierze, nie zapewnia nabywcy dostatecznej ochrony w okresie pomiędzy transakcją a ujawnieniem o niej wzmianki. Okres ten trwać może 3-5 dni<sup>48</sup>, a z winy notariusza, poczty lub sądu może się jeszcze wydłużyć. Nawet

---

<sup>47</sup> Por. F. Z o 11, *Drugi referat przygotowawczy...*, s. 24-25 (art. 13).

<sup>48</sup> Zgodnie z przepisem art. 92 § 4 pr. o not. notariusz obowiązany jest przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Przepis ten – jak można sądzić – statuuje obowiązek nadania przez notariusza wniosku do sądu, co ma znaczenie, jeśli notariusz posługuje się pocztą lub kurierem. Jeśli notariusz skorzysta z terminu przewidzianego przez ustawodawcę, a także posługiwać się będzie pocztą, oznacza to wówczas, że wniosek trafi do sądu w czwartym lub piątym dniu po transakcji. Zgodnie z przepisem art. 626<sup>7</sup> § 1 k.p.c. sąd ma obowiązek w dniu nadejścia wniosku niezwłocznie zarejestrować go w dzienniku „kw”, a następnie niezwłocznie po tej czynności zamieścić wzmiankę w księdze wieczystej (art. 626<sup>7</sup> § 2 k.p.c.).

jednak przy wykonywaniu czynności przez notariusza i sąd z dużym pośpiechem różnica czasowa pomiędzy transakcją a zarejestrowaniem o niej wzmianki wynosić musi kilka godzin.

*De lege lata* pewnym zabezpieczeniem interesów nabywcy przed rozporządzeniem na rzecz osoby pozostającej w dobrej wierze, dokonanym w okresie pomiędzy umową powodującą przeniesienie własności a wpisem wzmianki do księgi wieczystej, może być opóźnienie zapłaty ceny, poprzez uzależnienie jej dokonania od wpisu wzmianki przy jednoczesnym braku ujawnienia w tym czasie innej wzmianki kolidującej z dokonaną transakcją. Dla właściwego zrównoważenia interesów obu stron konieczne jest skorzystanie z rachunku powierniczego notariusza (art. 108 pr. o not.) w taki sposób, aby zbywca, przystępując do transakcji, był pewny tego, na jakich warunkach uzyska cenę. W tym zakresie praktyka polska jest jednak daleka od doskonałości, tak że trudno przesądzić, iż rozwiązanie to dostatecznie chroni interesy nabywcy<sup>49</sup>. Ponadto nie chroni ono nabywcy przed roszczeniem późniejszego nabywcy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy wzmianka o wniosku późniejszego nabywcy nie została wpisana przed wzmianką odnoszącą się do ujawnienia go jako właściciela (a wobec tego cena została przelana zbywcy), lecz w wyniku nabycia w dobrej wierze przez późniejszego nabywcę, tenże na mocy przepisu art. 5 u.k.w.h. stał się właścicielem nieruchomości<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Mankamentem przepisu art. 108 pr. o not. jest to, że wspomina on o „protokole z przyjęcia depozytu”, podczas gdy wpłata następuje na rachunek bankowy. Prawdopodobnie powinna być przed wpłatą sporządzana umowa powiernicza, obligująca notariusza do przelania ceny na rachunek nabywcy w dniu wpisu wzmianki o wniosku o wpis nabywcy jako właściciela nieruchomości, przy jednoczesnym braku ujawnienia w tym czasie innej, kolidującej z tym wnioskiem wzmianki. Umowa ta w razie ujawnienia się wzmianki pozostającej w kolizji z wnioskiem wynikającym z dokonanej przez notariusza transakcji powinna zobowiązywać notariusza do zwrotu ceny zbywcy.

<sup>50</sup> Np. 1.6.10 A nabywa nieruchomość od B. Cena została już 28.5.10 przelana na rachunek bankowy notariusza. Wzmianka o tej transakcji ujawniona zostaje w księdze wieczystej 3.6.10. Już jednak 2.6.10 B zbył tę samą nieruchomość na rzecz C, który pozostawał w dobrej wierze. Wzmianka o tej drugiej transakcji ujawniona zostaje dopiero 5.6.10. Tak więc 3.6.10 notariusz, widząc jedynie wzmiankę z transakcji pomiędzy A i B, dokonał zapłaty ceny na rzecz B. Sąd wieczystoksięgowy ujawnia A w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości. C, będąc w dobrej wierze, nabył jednak jej własność, wobec

W konsekwencji, niezależnie od tego, czy zostanie w Polsce wprowadzona zasada wpisu, wskazane jest stworzenie dodatkowego zabezpieczenia interesów nabywcy nieruchomości w okresie pomiędzy transakcją a ujawnieniem w księdze wieczystej wzmianki o związanym z nią wniosku. Rozwiązaniem takim może być wprowadzenie wspomnianego zastrzeżenia wpisywanego do księgi wieczystej na podstawie abstrakcyjnej zgody właściciela.

Alternatywą dla tej propozycji mogłoby być **ujawnianie transakcji przez notariusza bezpośrednio w systemie elektronicznej księgi wieczystej** w postaci swoistej wzmianki lub ostrzeżenia. Wymagałoby to zapewnienia notariuszom ograniczonego do tej czynności aktywnego dostępu do systemu wpisów w elektronicznej księdze wieczystej. Zarazem konieczna byłaby nowelizacja przepisu art. 8 u.k.w.h. w taki sposób, by również ta wpisana przez notariusza wzmianka lub ostrzeżenie powodowała wyłączenie działania rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej. Konieczna byłaby wówczas zmiana prawa o notariacie w taki sposób, aby na notariusza nałożony został obowiązek ujawnienia tej wzmianki (ostrzeżenia) w ciągu 15 minut od podpisania aktu notarialnego. W konsekwencji znaczenie dotychczasowej wzmianki o wniosku ograniczyłoby się do ksiąg wieczystych papierowych i prowadzonych w systemie Feniks, a także do wniosków wieczystoksięgowych niewynikających z aktu notarialnego.

## 11. Podsumowanie

Wprowadzenie w Polsce zasady wpisu nie jest dostatecznie uzasadnione. Przeciwności pomiędzy polskim systemem prawnym a opartym na zasadzie wpisu systemem niemieckim są dziś pozorne i systemy te w wyniku ewolucji się do siebie zbliżają, osiągając podobne efekty przy użyciu innego tylko instrumentarium prawnego. W prawie niemieckim obrót ekspektatywą własności nieruchomości umożliwia faktycznie obrót pozaksięgowy, a sankcja nieważności umowy pomiędzy zbywcą a ko-

---

czego może dochodzić w procesie wpisu siebie jako właściciela tej nieruchomości. A po przegranej procesie pozostaje jedynie dochodzenie roszczeń odszkodowawczych wobec B.

lejnym nabywcą nieruchomości będącym w złej wierze łagodzi rygoryzm zasady wpisu.

Z drugiej strony rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w polskim systemie prawnym stanowi namiastkę „Papiereigentum” w zakresie niezbędnym dla ochrony osób będących w dobrej wierze, a nałożony na notariusza obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis do księgi wieczystej, nawet gdy dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, oraz obowiązek przesłania tego aktu do sądu wieczystoksięgowego (art. 92 § 4 pr. o not.) dyscyplinuje w istotnej mierze składanie wniosków o wpisy do ksiąg wieczystych, zapewniając wiarygodność ksiąg wieczystych w stopniu zbliżonym do skutków wprowadzenia zasady wpisu. Brak wiarygodności ksiąg wieczystych w pozostałym zakresie nie jest możliwy do wyeliminowania przez wprowadzenie zasady wpisu w jej współczesnym rozumieniu.

Z tego względu trudno dostrzec istotne zalety wprowadzenia do polskiego systemu prawnego zasady wpisu. Gdyby jednak to miało nastąpić, konieczne jest przeanalizowanie ewentualnych dalszych zmian w prawie cywilnym, które byłyby konsekwencją wprowadzenia tej reformy. Z całą pewnością nie można sobie wyobrazić wprowadzenia zasady wpisu bez bezwzględnego przestrzegania mocy wstecznej wpisu od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie oraz akceptacji normy, zgodnie z którą ocena wniosku o wpis dokonywana jest według stanu prawnego istniejącego w chwili ujawnienia wzmianki.

Niezależnie od przyjęcia zasady wpisu wskazane jest znalezienie w polskim systemie prawnym rozwiązania, które zabezpieczą interesy nabywcy w okresie pomiędzy transakcją mającą za przedmiot nabycie nieruchomości a ujawnieniem w księdze wieczystej wzmianki o wniosku. Rozważyć należy wprowadzenie zastrzeżenia wpisywanego do księgi wieczystej na podstawie abstrakcyjnej zgody właściciela lub też wprowadzenie obowiązku ujawniania transakcji przez notariuszy bezpośrednio w systemie elektronicznej księgi wieczystej w postaci swoistej wzmianki lub ostrzeżenia. W odniesieniu do tych rozwiązań dyskusja powinna toczyć się niezależnie od wprowadzenia zasady wpisu. W tym bowiem zakresie prawo polskie rzeczywiście wykazuje pewne mankamenty i istnieje potrzeba reformy.