

WYKŁAD I
PODSTAWOWE
ZAGADNIENIA KSIĄG
WIECZYSTYCH

DR KATARZYNA ANNA DADAŃSKA



REJESTRY W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

- 1. Krajowy system informacji o terenie
- 2. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
- 3. Ewidencja gruntów i budynków
- 4. Ewidencja gospodarstw rolnych
- 5. Rejestr cen i wartości nieruchomości
- 6. Ewidencja podatkowa nieruchomości
- 7. Kataster nieruchomości
- 8. **Księgi wieczyste**

SYTUACJA NA ZIEMIACH POLSKICH PO ODZYSKANIU NIEPODLEGŁOŚCI

- Okres po odzyskaniu niepodległości w 1918 r.

W zakresie prawa rzeczowego obowiązują cztery obszary prawne:

- obszar prawa francusko-polskiego obejmujący dawne Królestwo Kongresowe,
- obszar prawa niemieckiego obejmujący dawny zabór pruski,
- obszar prawa austriackiego obejmujący dawny zabór austriacki,
- obszar prawa rosyjskiego obejmujący tereny na wschód od Królestwa Kongresowego.

KSIĘGI WIECZYSTE I KATASTER GENEZA

- Na terenie b. zaboru pruskiego i austriackiego zrealizowana była zasada powszechności ksiąg wieczystych, co oznaczało, że każda nieruchomość miała swoją księgę wieczystą. Księgi wieczyste były prowadzone przez sądy i były uporządkowane. Istniał kataster nieruchomości.
- Na terenach wschodnich (obszarze obowiązywania X Zводу Praw) w ogóle nie było ksiąg wieczystych.
- Na terenie b. Królestwa Kongresowego założono z urzędu księgi wieczyste tylko w 12 miastach gubernialnych, a poza ich terenem zakładano księgi wieczyste na wniosek właściciela.

KOMISJA KODYFIKACYJNA PRAWA CYWILNEGO

- Unifikację prawa, w tym prawa rzeczowego, uznano za jedno z priorytetowych zadań państwa.
- W 1919 r. powołano Komisję Kodyfikacyjną, której zadaniem było ujednoczenie i zmodernizowanie systemu prawa.

PRZEPISY KOLIZYJNE

- Celem usunięcia kolizji pomiędzy poszczególnymi ustawodawstwami uchwalono ustawę z 2.8.1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (prawo prywatne międzydzielnicowe).
- W zakresie praw rzeczowych przyjęto zasadę, że podlegają one ustawie miejsca, w którym znajduje się ich przedmiot.

UNIFIKACJA PRAWA RZECZOWEGO (PRAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH)

Nastąpiła z dniem 1.1.1947 r.

Z tą datą przestały obowiązywać przepisy państw zaborczych.

Dokonały tego trzy następujące dekrety:

- prawo rzeczowe z 11.10.1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 319)
- prawo o księgach wieczystych z 11.10.1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 320);
- przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych z 11.10.1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 321).

KODEKS CYWILNY - STAN OD 1.1.1965 R.

- Z chwilą uchwalenia Kodeksu Cywilnego (23.4.1964 r.) podstawowy zrąb przepisów z zakresu prawa rzeczowego znalazł się w księdze II KC.
- Przepisy o księgach wieczystych i hipotece znalazły się poza KC.

KSIĘGI WIECZYSTE POJĘCIE I FUNKCJE

- Księgi wieczyste zakłada się i prowadzi się dla nieruchomości.
- Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.
- Księgi wieczyste są pewnego rodzaju urzędowymi rejestrami obejmującymi nieruchomości.
- Pełnią rolę nie tylko ewidencyjną, gdyż z wpisami do ksiąg wieczystych łączy się szereg skutków prawnomaterialnych.
- Kształtują w sposób specjalny nabywanie i utratę praw rzeczowych na nieruchomościach, przy czym w niektórych przypadkach wpis do księgi wieczystej jest konieczną przesłanką nabycia prawa rzeczowego.

ŹRÓDŁA PRAWA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

- Dz.U. z 2013 r. poz. 707 tj.
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

- Dz.U. 2003 Nr 42, poz. 363
- Ustawa o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym

- Dz.U. z 2013 r. poz. 1407
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych

- Dz.U. z 2014 r. poz. 101 tj.
- Kodeks postępowania cywilnego

- Dz.U. 2001 Nr 102, poz.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów

PROWADZENIE KW

- Zasady zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych zawarte są w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów
- Księgi wieczyste prowadzone są przez sądy rejonowe, których wykaz zawarty jest w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej.

POSTĘPOWANIE WIECZYSTOKSIĘGOWE

- Postępowanie wieczystoksięgowe regulują także przepisy k.p.c. (art. 626¹-626¹³), zagadnienia informatyzacji ksiąg wieczystych zawarte są w ustawie z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej gruntów systemie informatycznym) oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości.

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

FUNKCJE KW

- Ustalenie stanu prawnego nieruchomości
- zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami
- Możliwość ustanowienia kredytu hipotecznego

ZASADA POWSZECHNOŚCI KSIĄG WIECZYSTYCH

- Ustawodawca stara się ją realizować poprzez m.in. nałożenie na właściciela nieruchomości obowiązku ujawniania jego prawa w księdze wieczystej (art. 35 KWU), a także przez możliwość ujawnienia z urzędu ostrzeżenia, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (art. 36 KWU).
- Ponadto przepisy ustanawiające konstytutywny wpis do księgi wieczystej przyczyniają się do upowszechnienia oraz aktualizacji treści ksiąg wieczystych.

REALIZACJA ZASADY POWSZECHNOŚCI

- Realizując zasadę powszechności, art. 1 ust. 2 KWU przewiduje, że księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo, których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

POWIĄZANIE KW Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. podstawę oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych (art. 21 ust. 1 Pr. Geod.
- Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków (art. 26 ust. 1 KWU).
- W razie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, wieczystego użytkownika albo z urzędu – na skutek zawiadomienia właściwej państwowej jednostki organizacyjnej prowadzącej ewidencję gruntów i budynków- sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji (art. 27 KWU).

WCZEŚNIEJSZE NAZWY

- Przyjęta przez prawo sejmowe z 1818 r. nazwa „**księgi hipoteczne**” nawiązywała do funkcji tych ksiąg, która polegała przede wszystkim na zabezpieczeniu kredytu.
- Określenie stosowane przez prawo dzielnicowe byłego zaboru pruskiego i byłego zaboru austriackiego „**księgi gruntowe**” wskazywało, że chodzi tu o rejestr prowadzony dla nieruchomości.

OBECNA NAZWA *KSIĘGI WIECZYSTE*

- Nazwa „księgi wieczyste” kładzie nacisk na to, że akta składające się na to urządzenie, nie podlegają tak jak inne akta urzędowe, po upływie pewnego czasu, zniszczeniu.
- **Nazwa ta podkreśla też trwałość, pewność i szczególne zaufanie do tego rejestru.**
- Wszystkie księgi założone przed unifikacją prawa cywilnego stały się z dniem 1.1.1947 r. księgami wieczystymi, bez względu na ich poprzednie nazewnictwo (art. LIV § 1 przepisów wprowadzających prawo rzeczowego i prawo o księgach wieczystych).

REALNY SYSTEM KSIĄG WIECZYSTYCH

- księgę prowadzi się dla rzeczy (nieruchomości) a nie dla właściciela. Mimo zmiany właściciela, księga prowadzona jest dalej dla danej nieruchomości.
- Zasadą jest, że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 24 KWU).
- Wyjątkowo art. 21 KWU przewiduje, iż właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

RODZAJE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH KW

- Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości: **gruntowych, budynkowych, lokalowych.**
- W przypadku nieruchomości budynkowych nie oznacza to jednak zakładania ksiąg wieczystych, a jedynie dokonanie wpisu odrębnej własności budynku w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości gruntowej, na której wzniesiono budynek.

DEFINICJA LEGALNA Z KODEKSU CYWILNEGO

- Zgodnie z art. 46 § 1 KC nieruchomościami są: części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

DEFINICJA WEDŁUG UGN

- Zgodnie z art. 4 pkt 1 UGN pod pojęciem nieruchomości gruntowej - należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

RODZAJE NIERUCHOMOŚCI WG ART. 46

KC



- W.w. definicje pozwalają na wyróżnienie trzech rodzajów nieruchomości:
- gruntowych,
- budynkowych,
- lokalowych.

Grunty są zawsze nieruchomościami, natomiast budynki trwale z gruntem związane i części takich budynków (lokale) są odrębnymi nieruchomościami wówczas, gdy przepisy szczególne tak stanowią.

- W innym przypadku stanowią części składowe gruntu (art. 48 KC).

Aspekt materialnoprawny

- Z punktu Kodeksu cywilnego nieruchomością gruntową jest teren powierzchni ziemskiej stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych.

Aspekt wieczystoksięgowy

- Z punktu widzenia u.k.w. i h. grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości.

Z ORZECZNICTWA

- SN w uchwale z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94, OSNCP 1995, nr 4, poz. 59) wskazał, że za jedną nieruchomości uważa się np. dwie położone obok siebie działki ewidencyjne stanowiące własność jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, nawet wtedy, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta

UJĘCIE WIECZYSTOKSIĘGOWE WG SN

- W postanowieniu z 30.10.2003 (IV CK 114/02, OSNC 2004/12/201) Sąd Najwyższy wskazał, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.
- SN wyjaśnił, iż podstawę prawną wieczystoksięgowego podziału nieruchomości można dostrzec w regulacji zamieszczonej w art. 21 KWHU; skoro z woli właściciela dochodzi do połączenia nieruchomości, to może również dojść do ich rozłączenia (*a contrario*) (tak w postanowieniu z 19.2.2003, V CK 278/02, LEX nr 77085).

GRUNTY



krajobrazy.net.pl

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE

- Nieruchomościami gruntowymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności.

BUDYNKI



NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWE

- Wyróżnić można budynki trwale z gruntem związane i takie, które nie są trwale z gruntem związane.
- Pierwsze mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych (art. 235, 272, 279 KC), albo części składowe gruntu, drugie są ruchomościami.

UŻYTKOWANIE WIECZyste

- Przykładem budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.
- W sytuacji takiej właścicielem gruntu jest Skarb Państwa (albo gmina, powiat, województwo), zaś właścicielem budynku jest użytkownik wieczysty.

SN

- SN w wyroku z 23.1.2003 r. (II CKN 1155/00, Biul. SN 2003, Nr 7, poz. 11), w którym wskazał, że: „Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 KC)”.

BUDYNKI NA GRUNTACH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE ROLNICZYM SPÓŁDZIELNIOM PRODUKCYJNYM

- Budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, iż mają się stać własnością Skarbu Państwa.
- Odrębna własność budynków i innych urządzeń, przewidziana w paragrafach poprzedzających, jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu.
- Budynki (i inne urządzenia oraz drzewa i rośliny) stanowiące odrębną własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej nie mogą być zatem przedmiotem samodzielnego obrotu.

LOKALE



NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE

- Części budynków (lokale) mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych.
- Takim szczególnym przepisem jest art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

SAMODZIELNOŚĆ LOKALU

- **Odrębną nieruchomością stanowić może tylko lokal samodzielny.**
- Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na trwały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

STATUS POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

- Do lokalu z reguły przynależą, jako jego części składowe, tzw. pomieszczenia przynależne, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.
- Pomieszczenia te nie muszą nawet bezpośrednio przylegać do lokalu, mogą być położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej.
- Jeżeli pomieszczenia te nie stanowią części składowej lokalu, wówczas objęte są współwłasnością właścicieli lokali, jako powierzchnie wspólne.

UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

- Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 50 k.c.).
- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

KW DLA OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH

- Istnieje także możliwość zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych występujących w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego).
- Do ksiąg wieczystych założonych i prowadzonych dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości lokalowych.

PRAWA UJAWNIANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH

- Własność
- Użytkowanie wieczyste
- Ograniczone prawa rzeczowe
- Prawa osobiste i roszczenia

PRAWA RZECZOWE UJAWNIANE W KW

- własność
- użytkowanie wieczyste
- **użytkowanie**
- **służebność**
- **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**
- **hipoteka**

DEFINICJA PRAWA WŁASNOŚCI

- „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.
- Art. 140 KC

TREŚĆ U.W.

- Zgodnie z art. 233 KC, w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Forma umowy, wpis do KW

- ▶ **Umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego** (również umowa o przeniesienie tego prawa) wymaga zachowania **formy aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej**.
- ▶ Wpis do księgi wieczystej ma w tym przypadku charakter **konstytutywny**.
- ▶ Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, jak i umowa przeniesienia tego prawa, jest **czynnością prawną realną**.

- Zgodnie z art. 30 GospNierU, postanowienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Następuje to w dziale I KW (art. 25 ust. 1 KWU), natomiast w dziale III dokonuje się wpisu roszczeń wynikających z określenia sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego (art. 16 ust. 2 pkt.3 w zw. z art. 25 ust. 1 pkt. 3 KWU).

KW

- Ponieważ wpis do księgi wieczystej jest warunkiem koniecznym zarówno dla ustanowienia jak i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, zatem dopóki wpis nie nastąpi, dopóty nie powstanie prawo wieczystego użytkowania na rzecz oznaczonej osoby, nie będzie więc możliwe rozporządzenie tym prawem (tak SN w post. Z 05.07.2001 r. II CKN 1220/00, OSP 2002/9/123).

SN

- **Wpis użytkowania wieczystego ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis** (art. 29 KWU- tak uchw. SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003/6/76).
Konsekwentnie zatem od tej daty należy liczyć okres, na który oddano grunt w użytkowanie wieczyste.

SN

TREŚĆ UŻYTKOWANIA

- Treścią prawa użytkowania jest używanie rzeczy i pobieranie jej pożytków (art. 252 KC). Ponadto z art. 265 KC wynika, iż przedmiotem użytkowania mogą być również prawa, jeżeli są zbywalne.
- Użytkownikowi przysługują dwa uprawnienia: **używania cudzej rzeczy lub cudzego prawa** oraz **pobierania z cudzej rzeczy lub cudzego prawa określonych pożytków**

PRAWA OSOBISTE I ROSZCZENIA UJAWNIANE W KW

- **prawo najmu lub dzierżawy;**
- **prawo odkupu i prawo pierwokupu,**
- **prawo dożywocia,**
- **roszczenie o przeniesienia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego;**
- **roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez właścicieli lub wieczystych użytkowników,**
- **roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o których mowa w ustawie z 29.8.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych,**
- **prawo timeshare.**

PROWADZENIE KW

- Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych wydziałów ksiąg wieczystych.
- Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych wykonują, co do zasady, referendarze sądowi.

ZAŁOŻENIE KW

- Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626(8) § 10 k.p.c.).
- Założenie księgi wieczystej następuje na wniosek, który powinien zawierać: oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z niej, wskazanie uprawnionych, na rzecz których ma być wpisana własność tej nieruchomości, powołanie tytułu własności, wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporządzaniu nią albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.
- Do wniosku powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości.

BUDOWA KW DLA NIERUCHOMOŚCI

- Dział pierwszy księgi wieczystej dla nieruchomości obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością.
- Dział drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego.
- Dział trzeci obejmuje wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń.
- Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

KSIĘGA WIECZYSTA DLA OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

- dział pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany;
- dział drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu;
- dział trzeci przeznaczony jest na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń;
- dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

POSTĘPOWANIE WIECZYSTOKSIĘGOWE

- Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do sądów rejonowych w trybie postępowania nieprocesowego.
- Wpisy dokonywane są na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje wpis z urzędu.
- Wniosek o dokonanie wpisu składa się na urzędowym formularzu

OSOBY UPRAWNIONE DO ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS:

- Właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.
- W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.
- Przekazanie przez notariusza sądowi wieczystoksięgowemu wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, uważa się za złożenie wniosku o wpis przez uprawnionego.

DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ WPISU DO KW

- **Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.**
- Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa, albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia.

WPIS DO KW

- Wpis do księgi wieczystej jest **orzeczeniem sądowym**.
- Wpisem jest również wykreślenie.
- **Wpisem do księgi wieczystej jest każda adnotacja w księdze wskazująca na zmianę stanu prawnego nieruchomości (np. zmianę właściciela) lub na ustalenie tego stanu zgodnie z rzeczywistością (gdy dotychczasowy wpis nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym). Wpisem jest również wykreślenie uprzednio dokonanej adnotacji.**
- **Od wpisu, jak również od postanowienia oddalającego wniosek o dokonanie wpisu, przysługuje apelacja (art. 626(10) § 3 k.p.c.)**

WPISY C.D.

- Nie stanowią wpisu adnotacje, które tylko informują o możliwości dokonania wpisu, np. tzw. **wzmianka o wniosku**.
- **W księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 626(8) i art. 9 k.p.c.).**

RODZAJE WPISÓW

- **Wpisy ostateczne**
np. wpis prawa własności, hipoteki
- **Wpisy tymczasowe**,
np. wpis hipoteki przymusowej na mocy postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia

ZASADY DOTYCZĄCE KW

- 1) zasada jawności ksiąg wieczystych
- 2) zasadę wpisu,
- 3) zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- 4) zasadę domniemań związanych z wpisem,
- 5) zasadę pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej,
- 6) zasadę skuteczności praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi wieczystej.

ZASADA JAWNOŚCI

- Zgodnie z art. 2 KWU księgi wieczyste są jawne (zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych).
- Nie można zastrzekać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych)

ZASADA WPISU

- w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych wpis jest konieczną przesłanką nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości.
- Wpis jest więc w tym przypadku konstytutywny. Zasadą są wpisy deklaratoryjne, wpis konstytutywny jest wyjątkiem.
- Do wyjątków tych można zaliczyć: **ustanowienie odrębnej własności lokali, ustanowienie i przeniesienie użytkowania wieczystego, ustanowienie hipoteki, przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli jest ono wpisane do księgi wieczystej.**

ZASADA DOMNIEMAŃ ZWIĄZANYCH Z WPISEM

- Z wpisem do księgi wieczystej ustawa wiąże dwa domniemania prawne:
- **1) domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz**
- **2) domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 KWU).**
- Na domniemania te może powołać się każdy zainteresowany.
- Domniemanie wynikające z wpisu do KW jest silniejsze aniżeli domniemanie wynikające z posiadania (art. 4 KWU).

ZASADA RĘKOJMI WIARY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH

- **art. 5 KWU: w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).**

PUBLICA FIDES

- Rękojmia jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast osoby rzeczywiście uprawnionej, została wpisana w księdze wieczystej, jako ta, której prawo to przysługuje.
- **Gwarancyjna funkcja rękojmi rozciąga się tylko na osłonę nabycia przed zarzutem braku po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzenia prawem ujawnionym w księdze.**

ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z ART. 5 KWU

- Zakres niezgodności z art. 5 KWU polegać może na:
 - 1) omyłce w treści wpisu, w skutek której wpis odzwierciedla nieprawidłowo rzeczywisty stan prawny,
 - 2) wpisie prawa nie istniejącego, bądź dokonanego bez podstawy prawnej,
 - 3) braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa, co powoduje ten skutek, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest inny niż rzeczywisty.

PRZESŁANKI RĘKOJMI

- **przesłanki pozytywne: 1) nabycie w drodze czynności prawnej, 2) przedmiotem tej czynności musi być prawo własności lub inne prawo rzeczowe, 3) nabycie następuje pod tytułem szczególnym.**
- **przesłanki negatywne: 1) zła wiara nabywcy, 2) rozporządzenie nieodpłatne.**

POJĘCIE ZŁEJ WIARY

- **W złej wierze jest ten, kto wie że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.**
- **Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże, gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku (art. 6 ust. 3 KWU).**

REKONSTRUKCJA WIAZY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH NIE DZIAŁA PRZECIWKO:

- **1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,**
- **2) prawu dożywocia,**
- **3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,**
- **4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,**
- **5) służebności przesyłu.**

ADNOTACJE WYŁĄCZAJĄCE RĘKOJMIĘ

- **wzmianka o wniosku,**
- **o skardze na orzeczenie referendarza sądowego,**
- **o apelacji**
- **o kasacji**
- **ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 KWU).**

KAZUS 1

- A jest właścicielem nieruchomości gruntowej rolnej położonej w S. działka gruntu nr 450/1, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 1234. A ustanowił na rzecz każdego właściciela nieruchomości sąsiedniej stanowiącej działkę gruntu nr 450/2, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 1235 służebność przejazdu i przechodu przez swoją nieruchomość w dniu 20.04.1988 r. Służebność ta została wpisana do księgi wieczystej.
- Po zbyciu przez B działki nr 450/2 na rzecz C służebność gruntowa nie jest już wykonywana od 15 lat, mimo to dalej figuruje w księdze wieczystej. C sprzedał nieruchomość D.
- D uważa, że przysługuje mu służebność gruntowa na nieruchomości obciążonej stanowiącej działkę gruntu nr 450/1.
- 1. *W której księdze wieczystej (KW Nr 1234, czy KW Nr 1235) została ujawniona powołana służebność gruntowa?*
- 2. *Czy omawiana służebność gruntowa wygasła?*
- 3. *Czy D przysługuje służebność gruntowa na działce gruntu 450/1?*

KAZUS 2

- A na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku został wpisany w dziale II księgi wieczystej KW NR 4789 jako właściciel nieruchomości położonej w S. w dniu 20.05.2002 r. Wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 20.05.2003 r. A został ubezwłasnowolniony całkowicie z powodu choroby psychicznej - schizofrenii. W dniu 20.04.2005 r. A sprzedał nieruchomość z KW NR 4789 S. za 50.000 zł. osobie S. Osoba S. uzyskała wpis w dziale II księgi wieczystej KW Nr 4789 jako właściciel. A uzyskane ze sprzedaży pieniądze schował do pudełka i zakopał. 30.05.2005 r. opiekun A – B podczas sprzątania mieszkania natrafił na wypis aktu notarialnego dotyczący sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.
- Zanim B wniósł o wpis ostrzeżenia w KW NR 4789, S. sprzedał przedmiotową nieruchomość C (umowa została zawarta w formie aktu notarialnego).
- Kto jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości?

ZASADA PIERWSZEŃSTWA PRAW RZECZOWYCH OGRANICZONYCH WPISANYCH DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

- Prawo wpisane ma pierwszeństwo przed nie wpisanym (art. 11,
- O pierwszeństwie praw rzeczowych ograniczonych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu.
- Prawa wpisane na podstawie wniosków, które zostały złożone jednocześnie, mają równe pierwszeństwo.
- Zgodnie z art. 29 KWU, wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu, od chwili wszczęcia tego postępowania.
- O kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu (godzina, minuta, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu).

ZASADA ROZSZERZONEJ SKUTECZNOŚCI PRAW I ROSZCZEŃ OSOBISTYCH WPISANYCH DO KSIĘGI WIECZYSTEJ.

- **Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.**
- **W szczególności prawo lub roszczenie osobiste służące przeciwko właścicielowi nieruchomości, staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.**

KAZUS 3

- **A - właściciel nieruchomości gruntowej X położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w S. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR 1234, zawarł z B przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego. W umowie przedwstępnej strony oznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30.12.2006 r. oraz wskazały, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie B sprzedana za kwotę 100.000 zł. Już po wpisaniu na rzecz osoby B roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej KW NR 1234, A przeniósł na C własność nieruchomości X. Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Po zawarciu umowy, C złożył wniosek o wpisanie go w księdze wieczystej KW 1234 w miejsce A jako właściciela nieruchomości X położonej w S.**
 - 1. Czy roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej?*
 - 2. Jaki jest skutek ujawnienia roszczenia B w księdze wieczystej?*
 - 3. Czy wniosek C o wpis własności zamiast A może być uwzględniony?*
 - 4. Jakie środki prawne przysługują B?*

ZOBACZ:

- [www: ekw.ms.gov.pl;](http://www.ekw.ms.gov.pl)