

Wydawnictwo Lex Manual



Księgi Wieczyste

SKRYPT Z TEKSTU
USTAWY WRAZ Z
ORZECZNICTWEM

Adwokat Michał Wysocki

Michał Wysocki
Adwokat

Księgi wieczyste

**Skrypt z tekstu ustawy
wraz z orzecznictwem**

Stan prawny: 2 lipca 2021 r.

Michał Wysocki

www.lexmanual.pl

Niniejsza publikacja ma charakter informacyjny i edukacyjny - nie stanowi wiążącej porady prawnej lub podatkowej, a autor i wydawca nie ponoszą odpowiedzialności za jej wykorzystanie. Podczas przygotowywania tekstu dochowano starań, by informacje zamieszczone w publikacji były zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Nie gwarantujemy ich aktualności w późniejszym czasie (w szczególności w przypadku zmiany stanu prawnego).

Na przygotowanie tej publikacji poświęcono wiele czasu i sił, dlatego prosimy, by jej nie udostępniać, kserować lub w inny sposób reprodukcować. Nieuprawniona dystrybucja stanowi złamanie prawa.

LEX MANUAL



© Wydawnictwo Lex Manual

Piła 2021

ISBN 978-83-958092-3-1

Spis treści

Wstęp	5
Skróty	6
Księgi wieczyste	7
Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczyste	7
Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie	22
Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.....	32
Akty wykonawcze.....	34

Wstęp

O tym, że nauka prawa nie należy do prostych zdań, mogą opowiedzieć wszyscy studenci tego kierunku, a także każdy, kto w trakcie swojego życia musiał przyswoić większą partię prawniczej wiedzy. Skuteczność nauki bardzo często wynika z jakości oraz formy dobranych materiałów edukacyjnych, które ułatwiają zapamiętywanie tekstu prawnego i przyswajanie rządzących nim zależności.

Niniejsze opracowanie jest wynikiem kilkunastoletniego doświadczenia autora w tworzeniu prawniczych opracowań, ze szczególnym uwzględnieniem skryptów. Dobrze przygotowany skrypt nie tylko niewyobrażalnie skraca czas, jaki należy poświęcić na naukę, ale także zdecydowanie ją ułatwia. Z tego i podobnych skryptów skorzystało do tej pory tysiące osób, chwaląc sobie jakość i przejrzystość przyjętej formy. Szczegółowe wskazówki dotyczące nauki ze skryptów zawarłem w mojej książce [Jak uczyć się prawa?](#)

Oddając w Wasze ręce skrypt z ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zawężony do ksiąg wieczystych, należy wyjaśnić, że nie jest on w stu procentach powtórzeniem treści przepisów. Tam, gdzie istniała taka możliwość, materiał grupowano w przyswajalne partie, powszechnie zastosowano także wyróżnienia najważniejszych słów danego zagadnienia.

Skrypt jest zgodny z obowiązującym stanem prawnym. Z uwagi na przyjętą formę, czasami stosowano w nim pewne uproszczenia. Z tego też powodu przygotowując się do nauki lub pracy z ustawą, warto choć raz przeczytać ją od deski do deski.

By pobudzić mózg do działania oraz zmniejszyć i tak obszerne rozmiary skryptu, zastosowano szereg skrótów, które zostały wyjaśnione w dalszej części pracy. W zależności od kontekstu, skrót dotyczyć może liczby pojedynczej lub mnogiej danego wyrażenia.

Pod każdą partą opracowania znajduje się wybór orzecznictwa sądów powszechnych i administracyjnych, który umożliwi lepsze zrozumienie treści zamieszczonych w ustawie przepisów.

adwokat Michał Wysocki

lipiec 2021, Piła

Skróty

W opracowaniu wykorzystano następujące skróty

- **KC** – Kodeks cywilny;
- **KKS** – Kodeks karny skarbowy;
- **KPC** – Kodeks postępowania cywilnego;
- **KPK** – Kodeks postępowania karnego;
- **KW** – księga wieczysta;
- **NSA** – Naczelny Sąd Administracyjny;
- **OAP** – organ administracji państwowej;
- **OPR** – ograniczone prawo rzeczowe;
- **SA** – sąd apelacyjny;
- **SN** – Sąd Najwyższy;
- **SO** – sąd okręgowy;
- **Ustawa** - Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147);
- **WSA** – Wojewódzki sąd administracyjny.

Księgi wieczyste

Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

Zasady prowadzenia KW:

1. **cel** - ustalenie stanu prawnego **nieruchomości** lub **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**
2. KW prowadzi się dla **nieruchomości**
3. **jawność**:
 1. KW są jawne
 2. nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w KW ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę

Wpis osoby zmarłej jako właściciela

Niedopuszczalne byłoby ujawnianie w księdze wieczystej jako właściciela osoby zmarłej, nawet w przypadku ustalenia tej okoliczności w ramach kognicji sadu wieczystoksięgowego, gdyż nie jest to aktualny właściciel nieruchomości i taki wpis nie odzwierciedlałby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy).

Postanowienie SO w Kielcach z dnia 12 lipca 2018 r., II Ca 678/18

Uprawnienie do badania prawa do dysponowania nieruchomością

Starosta jako organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę, nie jest upoważniony do badania kto w rzeczywistości posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, tym bardziej, że inwestor przedstawił aktualny odpis księgi wieczystej, który to dokument ma szczególny charakter dowodowy, gdyż księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy).

Wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 2014 r., II OSK 2824/12

Cel prowadzenia ksiąg wieczystych

Akceptacja sytuacji, w której treść księgi wieczystej w chwili założenia nie przedstawiałaby w sposób pełny stanu prawnego nieruchomości, sprzeciwiałaby się w sposób oczywisty zasadzie, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalania stanu prawnego nieruchomości. "Księga", która w chwili założenia nie spełniałaby wymagania ujawnienia pełnego stanu prawnego w zakresie własności nieruchomości nie mogłaby służyć sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości i tym samym bezpieczeństwu obrotu, a postępowanie wieczystoksięgowe służy właśnie - nie dochodzeniu praw podmiotowych, jak chcą niektórzy uczestnicy obrotu prawnego - lecz sprawnemu ujawnianiu stanu prawnego nieruchomości i w konsekwencji zapewnianiu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego.

Postanowienie SN z dnia 11 stycznia 2018 r., III CSK 373/16

Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia.

Uchwała SN 7 sędziów z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12

Tytuł prawny spółdzielni

Założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

Uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94

Fakty znane powszechnie lub urzędowo

Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może dopuścić do wpisu wtedy, gdy sprzeciwiają się temu fakty powszechnie znane lub znane mu urzędowo. Trudno bowiem byłoby zaakceptować pogląd, że nie mógłby on uwzględnić znanych mu urzędowo faktów nawet w sytuacji, w której wpis do księgi wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem. Stałoby to w sprzeczności z zasadą prawdziwości wpisów oraz z zasadą ich jawności (art. 1, art. 2 i art. 3 ustawy). Funkcją postępowania wieczystoksięgowego nie jest jedynie ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości. Możliwość usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy nie wyłącza obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wadliwych wpisów. Nie można tracić z pola widzenia, że niekiedy wpis do księgi ma charakter konstytutywny i byłoby sprzeczne z ekonomią procesową świadome dokonywanie przez sąd niezgodnego z prawdą wpisu oraz zmuszanie

zainteresowanego uczestnika postępowania do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2017 r., IV CSK 434/16

Fakty powszechnie znane lub znane z urzędu a jawność

Okoliczność, że stan wpisów w księdze wieczystej jest jawny, a nadto dostępny za pomocą narzędzia o charakterze powszechnym, jakim jest Internet, nie czyni z tych wpisów faktów powszechnie znanych lub też znanych sądowi urzędowo.

Wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 596/12

Formalizm postępowania wieczystoksięgowego

Wynikająca z art. 1 ust. 1 ustawy funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania leżą u podstaw wprowadzenia szczególnego formalizmu postępowania wieczysto-księgowego. Bezpieczeństwo obrotu prawnego może zapewnić tylko ściśle respektowanie jego reguł, jednakowych dla wszystkich podmiotów. Zasada szczególności księgi wieczystej wymaga ponadto ujawnienia właściwym wpisem lub adnotacją pełnych i aktualnych danych objętych jej treścią.

Postanowienie SN z dnia 16 grudnia 2016 r., I CSK 10/16

Skuteczność czynności prawnych

Artykuł 1 ustawy formuluje zasadniczy cel i główną funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości i nie ma żadnego związku z materialnoprawną skutecznością czy też bezskutecznością czynności prawnej i podstawami wpisów dokonywanych w księgach wieczystych.

Wyrok SN z dnia 19 listopada 2014 r., II CSK 712/14

Niemожność wpisania tylko części współwłaścicieli

Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej musi wiązać się z ujawnieniem wszystkich osób, którym w danym momencie przysługuje prawo własności do niej. Nie jest możliwe założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej z ujawnieniem w niej wyłącznie udziałów niektórych współwłaścicieli, które nie wyczerpują całości, bo księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 2 ustawa) i w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 ust. 1 ustawy).

Postanowienie SN z dnia 3 października 2014 r., V CSK 573/13

Kodeks Napoleona

Skarb Państwa składający wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisania jego prawa własności do nieruchomości na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona powinien wykazać, że w czasie obowiązywania tego przepisu dana nieruchomość była nieruchomością niemającą właściciela.

Postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12

Błędy w systemie informatycznym

W sytuacji istnienia błędów w systemie informatycznym, uniemożliwiających dokonanie wpisu zgodnego z prawem, Sąd nie może odmówić wpisu ani dokonać wpisu niezgodnego z prawem a zgodnego z programem informatycznym. Powinien doprowadzić do bezzwłocznej zmiany błędnego programu i dokonać wpisu zgodnego z prawem. W praworządnym państwie niedopuszczalna jest sytuacja, gdy Sąd odmawia wpisu lub dokonuje wpisu niezgodnego z prawem tylko dlatego, że z powodu błędnego programu informatycznego nie ma możliwości technicznych dokonania wpisu zgodnego z prawem i ze złożonym wnioskiem.

Postanowienie SN z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 82/10

Pojęcie nieruchomości

Pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można utożsamiać z definicją tego pojęcia występującą w ustawie z 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Na gruncie wieczystoksięgowym nieruchomość identyfikowana jest z księgą wieczystą i w rezultacie o tym czy mamy do czynienia z jedną czy z wieloma nieruchomościami decyduje liczba ksiąg wieczystych dla niej urządzonych (art. 1 ustawy).

Wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06

Milczące przyznanie faktów

Mając możliwość wglądu do księgi wieczystej on-line i zapoznania się z aktualnym stanem prawnym ograniczonych praw rzeczowych w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz hipoteki, sąd nie może poprzestać na milczącym przyznaniu faktów przez stronę.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 6 listopada 2019 r., VI ACa 190/18

Błąd

Nabywca nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nie może powoływać się na błąd (art. 84 k.c.) co do stanu prawnego nieruchomości i obciążenie jej hipoteką, jeżeli przed zawarciem umowy kupna nieruchomości nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej, poprzestając na oświadczeniu zbywcy o jej obciążeniu (art. 2 ustawy).

Wyrok SN z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12

Domniemania:

1. rodzaje:

1. prawo jawne z KW jest **wpisane** zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym
 2. prawo **wykreślone** nie istnieje
2. przeciwko domniemaniu nie można powoływać się na domniemania wynikające z **posiadania**

Zasiedzenie a obalenie domniemania

W postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie dopuszczalne jest obalenie domniemania wynikającego z wpisu (art. 3 ust. 1 ustawy)

Uchwała SN z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93

Sposób obalenia domniemania

Domniemanie zamieszczone w art. 3 ustawy jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego.

Wyrok SN z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18

Zakres domniemania

Dział I księgi wieczystej służy do oznaczenia nieruchomości, a zatem do ujawnienia danych faktycznych identyfikujących nieruchomość zgodnie z dokumentami urzędowymi, a nie do ujawnienia praw do niej przysługujących. Z tego względu wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte ani domniemaniem prawdziwości wpisów w księdze wieczystej (art. 3 ustawy), ani rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy). Wpis w dziale I nie odzwierciedla bowiem stanu prawnego nieruchomości, a jedynie jej faktyczny opis wynikający z dokumentów urzędowych będących podstawą wpisu. Orzeczenie o sprostowaniu (aktualizacji) oznaczenia nieruchomości dziale I księgi wieczystej nie rozstrzyga zatem o prawach ujawnionych w księdze wieczystej. Nawet prawomocne orzeczenie sądu wieczystoksięgowego dotyczące oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej może być w każdej chwili zmienione na podstawie nowych dokumentów, dotyczących oznaczenia danej nieruchomości.

Postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2019 r., IV CZ 9/19

Wygaśnięcie prawa

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie przewidziane w tym przepisie dotyczy więc także sytuacji, w której prawo jawne wygasło, ale nie zostało wykreślone z księgi wieczystej, zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, o której mowa w art. 5 ustawy, uzasadniająca działanie rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych, może więc obejmować także stan, w którym prawo użytkownika wieczystego wygasło wskutek upływu czasu, na jaki zostało ustanowione, a mimo to nie zostało wykreślone z księgi wieczystej.

Wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18

Trwałe obalenie domniemania, wpis konstytutywny i deklaratywny

Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniają zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Domniemanie wynikające z art. 3 ustawy dotyczy zarówno wpisów deklaratywnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemania prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru. Wobec tego, że domniemanie to jest wzruszalne, istnieje możliwość jego obalenia - niezależnie od tego, czy jest to wpis deklaratywny, czy konstytutywny - przez wykazanie, że dana osoba nie nabyła określonego prawa, chociaż w księdze wieczystej jest wpisana jako uprawniona. Reguła *lege non distigunt* nakazuje uznanie, że obalenie domniemania prawdziwości wpisu w obu wypadkach może nastąpić w taki sam sposób. Jeżeli zatem domniemanie prawdziwości wpisu prawa własności może być obalone zarówno w drodze

powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym kwestia ta jest rozstrzygana przesłankowo, to można by przyjąć, że podobnie powinno być w przypadku wpisu prawa użytkowania wieczystego. Taki wniosek nie ma jednak uzasadnionych podstaw, albowiem istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabeździe dopóty, dopóki nie nastąpi wpis.

Wyrok SN z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17

Badanie treści i formy wniosku

Domniemanie prawne wynikające z wykreślenia prawa objętego wpisem (art. 3 ust. 2 ustawy) dotyczy wszystkich wcześniejszych wykreśleń i jest wprawdzie wzruszalne, ale ze względu na ograniczoną kognicję sądu prowadzenie dowodów w tym zakresie nie może nastąpić w ramach postępowania wieczystoksięgowego. Przepis art. 626⁸ § 1 i 2 KPC dopuszcza badanie przez sąd przy rozpoznawaniu wniosku o wpis jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Brak jest zatem podstaw do objęcia przez sąd badaniem jakichś innych dokumentów niż te, które wnioskodawca chce uczynić podstawą wpisu.

Postanowienie SN z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 509/14

Domniemanie wynikające z posiadania

Zgodnie z art. 3 i 4 ustawy przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu prawa w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie wynikające z posiadania (domniemania: posiadania samoistnego, ciągłości posiadania, zgodności posiadania z prawem, dobrej wiary). Inaczej niż w przypadku pozostałych domniemań prawnych, powołujący się na domniemanie wynikające z posiadania nie jest zwolniony z obowiązku wykazania faktów stanowiących treść domniemania, a ponadto na nim ciąży obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaratywny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia.

Wyrok SN z dnia 27 listopada 2014 r., IV CSK 135/14

Domniemanie istnienia hipoteki

Art. 94 ustawy wyraża zasadę akcesoryjności hipoteki w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza, w takim zakresie, w jakim hipoteka jest uzależniona od zabezpieczonej wierzytelności. To oznacza, że wygaśnięcie hipoteki na podstawie tego przepisu dotyczy wszystkich przypadków wygaśnięcia wierzytelności niezależnie od przyczyny, czy to na skutek zaspokojenia interesu wierzyciela, czy wygaśnięcia mimo niezaspokojenia. Do wygaśnięcia hipoteki nie jest potrzebny wpis jej wykreślenia w księdze wieczystej, nie ma on bowiem, w przeciwieństwie do ustanowienia hipoteki, charakteru konstytutywnego. W interesie właściciela nieruchomości obciążonej leży jednak to, aby wyłączyć działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Do czasu wykreślenia działa zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy domniemanie prawne istnienia hipoteki.

Wyrok SN z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 325/11

Moment powstania domniemania

Uprawomocnienie się postanowienia o wpisie powoduje powstanie domniemania, o którym mowa w art. 3 ustawy, obalenie tego domniemania może nastąpić na podstawie powództwa opartego na art. 10 ustawy, a jego wniesieniu nie przeszkadza wcześniejsze niewyczerpanie drogi odwoławczej od postanowienia o wpisie do księgi wieczystej.

Wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 459/09

Status uprawnionego

Domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy odnosi się do stanu prawnego nieruchomości lub prawa, dla którego prowadzona jest księga a nie statusu uprawnionego.

Postanowienie SN z dnia 17 lutego 2005 r., IV CZ 213/04

Postępowanie o wpis

Domniemanie prawne ustanowione w art. 3 ust. 2 ustawy nie może być obalane w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis.

Postanowienie SN z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02

Działanie sądu z urzędu

Niedopuszczalne jest wzięcie przez sąd pod rozagę z urzędu zarzutu niezgodności wpisu w księdze wieczystej zmierzającego do obalenia domniemania przewidzianego w przepisie art. 3 ust. 1 ustawy.

Wyrok SN z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00

Uprawnienia organu administracyjnego

Wpis do księgi wieczystej - po myśli art. 626⁶ KPC - jest orzeczeniem sądu cywilnego, którego treść wiąże wszystkie inne sądy oraz organy. Dodatkowo - na zasadzie art. 3 ust. 1 ustawy - domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z tej przyczyny organ administracyjny nie ma możliwości, aby w toku postępowania, jakie przed nim się toczy, dokonywać odmiennych ustaleń prawnych od tych, jakie wynikają z prawomocnych orzeczeń sądowych, w tym z wpisów dokonanych w księdze wieczystej.

Wyrok NSA z dnia 17 grudnia 2019 r., I OSK 3198/18

Kontrola ksiąg przez organ administracyjny

Zasada wyrażona w art. 3 ustawy wyklucza jakąkolwiek kontrolę w postępowaniu administracyjnym, dotyczącą treści wpisów własności w tychże księgach.

Wyrok NSA z dnia 30 sierpnia 2019 r., I OSK 1079/16

Tryb obalenia domniemania

Domniemanie z art. 3 ust. 1 i ust. 2 ustawy, jak każde domniemanie prawne skutkujące w istocie jedynie odwróceniem reguł dowodowych (prawo własności musi udowodnić podmiot nie ujawniony w księdze wieczystej) może być obalone również w każdym innym postępowaniu, w którym ocena wpisu ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wyrok NSA z dnia 18 września 2019 r., I OSK 2926/17

Ostrzeżenie a domniemanie

Przewidziane w art. 8 ustawy ostrzeżenie, ujawnione w dziale II księgi wieczystej, nie obala domniemania prawnego z art. 3 ustawy, a więc domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skutki ostrzeżenia polegają jedynie na wyłączeniu rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, ustanowionej w art. 5 ustawy.

Wyrok NSA z dnia 29 kwietnia 2019 r., I OSK 3703/18

Domniemanie a wielość ksiąg

Jeżeli istnieją dla jednej nieruchomości dwie księgi wieczyste z różnymi wpisami prawa własności, nie można przyjąć domniemania przewidzianego w art. 3 ustawy, że ujawnione w księdze wieczystej prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrok NSA z dnia 27 października 2015 r., II FSK 2068/13

Domniemania w postępowaniu podatkowym

Nie jest możliwe aby organ podatkowy dla celów prowadzonego postępowania podatkowego, w zakresie ustalenia podatnika podatku od nieruchomości, dokonywał samodzielnych ustaleń kwestionujących domniemanie prawdziwości ksiąg wieczystych.

Wyrok NSA z dnia 26 września 2014 r., II FSK 533/13

Domniemanie a prawo do nieruchomości

Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych nie tworzy jednak praw do nieruchomości. Przejście prawa rzeczowego do nieruchomości następuje w następstwie zdarzenia wywołującego taki skutek (np. umowa cywilnoprawna, decyzja administracyjna).

Wyrok NSA z dnia 22 grudnia 2009 r., I OSK 395/09

Rękopis wiary publicznej KW:

1. definicja:

1. w razie **niezgodności między** stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW a rzeczywistym stanem prawnym
2. **treść księgi rozstrzyga** na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe

2. **odpowiednie stosowanie** - przepisy o rękojmi stosuje się także:
 1. do innych rozporządzeń prawami jawnymi z KW
 2. gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści KW
3. **brak ochrony rękojmi:**
 1. rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze
 2. **zła wiara** - świadomość, że treść KW jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub możliwość łatwego dowiedzenia się o tym
4. **kolejność:**
 1. jeżeli **do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w KW** - chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy
 2. jeżeli **rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu** - rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku
5. **rękojmia nie działa przeciwko:**
 1. prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu
 2. prawu dożywocia
 3. służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego OAP
 4. służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia
 5. służebnościom przesyłu
6. **rękojmię wyłączają:**
 1. wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji
 2. ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w KW z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości

Wadliwy wpis

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości.

Uchwała SN 7 sędziów z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10

Rękojmia a wielość ksiąg

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele.

Uchwała SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03

Dane opisujące nieruchomość

Wpis w dziale I-0 księgi wieczystej nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 ustawy.

Uchwała SN z dnia 4 marca 1994 r., III CZP 15/94

Nabycie wygasłej służebności

Nabywca nieruchomości władnącej może nabyć - dzięki działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - wpisana do księgi wieczystej służebność gruntową, mimo że służebność ta wygasła wskutek jej niewykonywania (art. 293 § 1 KC).

Uchwała SN z dnia 8 kwietnia 1983 r., III CZP 8/83

Skutek istnienia rękojmi

Skutkiem instytucji rękojmi wiary ksiąg wieczystych jest, że dopóki w księdze wieczystej nieruchomości zajętej pod drogę nie zostało ujawnione jej przejście na własność Skarbu Państwa lub gminy na podstawie ostatecznej decyzji wojewody, dopóty możliwe było formalnoprawne zawarcie umowy przeniesienia własności takiej nieruchomości przez właściciela wpisanego w dziale drugim księgi wieczystej oraz wpisanie w jego miejsce osoby, która zawarła z nim taką umowę jako nabywca nieruchomości.

Wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2010 r., I OSK 79/10