

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYŚTYCH I HIPOTECE

Komentarz

redakcja naukowa
Magdalena Habdas, Mariusz Fras

Mariusz Fras, Magdalena Habdas, Aneta Kaźmierczyk
Elżbieta Klat-Górska, Agata Koziół, Bartosz Kucia
Jarosław Kuropatwiński, Bartłomiej Przyniczka
Szymon Romanow, Karol Szadkowski

KOMENTARZE

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYŚTYCH I HIPOTECE

Komentarz

redakcja naukowa
Magdalena Habdas, Mariusz Fras

Mariusz Fras, Magdalena Habdas, Aneta Kaźmierczyk
Elżbieta Klat-Górska, Agata Koziół, Bartosz Kucia
Jarosław Kuropatwiński, Bartłomiej Przyniczka
Szymon Romanow, Karol Szadkowski

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 15 maja 2021 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Ewa Bagińska

Asystenci merytoryczni

mgr Katarzyna Kamińska

Oskar Zgonina

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Komentarze do poszczególnych artykułów ustawy napisali:

Magdalena Habdas, Mariusz Fras – art. 113–128

Aneta Kaźmierczyk – art. 94–101

Elżbieta Klat-Górska – art. 12–22

Agata Kozioł – art. 65–73

Bartosz Kucia – art. 74–78

Jarosław Kuropatwiński – art. 1–11, 31–34

Bartłomiej Przyniczka – art. 101¹–111²

Szymon Romanow – art. 79–93

Karol Szadkowski – art. 23–29, 35–35⁵, 58–58²

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-838-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	23
Przedmowa	33
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	35
Dział I	
Księgi wieczyste	37
Rozdział 1	
Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	39
Art. 1. [Zakres stosowania ksiąg wieczystych]	39
I. Pojęcie, rodzaje i przedmiot ksiąg wieczystych	39
II. Nieruchomość jako przedmiot księgi wieczystej	42
III. Nieruchomość gruntowa w rozumieniu wieczystoksięgowym	43
IV. Nieruchomości budynkowe	45
V. Lokale i piętra jako nieruchomości	47
VI. Stan prawny nieruchomości ujawniany w księdze wieczystej	47
VII. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej	49
VIII. Księgi wieczyste dawne	51
IX. Zbiory dokumentów	54
X. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej	56
XI. Znaczenie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości	59
XII. Wpis użytkowania i służebności mieszkania do księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	62
XIII. Wpis do księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego	65
XIV. Zakładanie ksiąg wieczystych	68
XV. Zamknięcie księgi wieczystej	75

PRZEDMOWA

Niniejszy komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wynikiem pracy znamienitych przedstawicieli polskiej nauki i praktyki prawa, wyróżniających się dużym doświadczeniem oraz bogatym dorobkiem zawodowym i naukowym. Podjęcie prac nad komentarzem stanowiło wspólną inicjatywę środowiska sędziowskiego oraz naukowego. Z tego powodu Redaktorzy i Autorzy niniejszego komentarza postawili sobie za cel napisanie komentarza do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który pozwala na rzetelne przedstawienie komentowanej regulacji prawnej w sposób przydatny zarówno dla przedstawicieli nauki, jak i praktyki prawa.

Przystępując do opracowania niniejszego komentarza, Autorzy przyjęli założenie, że ma on być pomocą w rozwiązywaniu zagadnień spornych, które wyłaniają się na tle stosowania do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z tego powodu, poza niezbędnymi wyjaśnieniami teoretycznymi, Twórcy komentarza wykorzystali bogaty dorobek judykatury i doktryny. Autorzy wyselekcjonowali najnowsze orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, bardzo istotne z punktu widzenia praktyki stosowania prawa, a także koncentrowali się na przedstawieniu sposobów interpretacji i stosowania prawa w sytuacjach budzących wątpliwości i spory co do poprawnej wykładni obowiązujących przepisów. Nie pominięto także prawa unijnego oraz orzecznictwa unijnego w zakresie, w jakim współkształtuje ono i wpływa na polski porządek prawny, a także sposób stosowania prawa. W celu zaprezentowania prawidłowej wykładni aktualnie obowiązujących norm Autorzy przedstawili ewolucję regulacji ustawowej i towarzyszące jej zmiany poglądów doktryny i orzecznictwa. Zastosowane podejście umożliwiło przedstawienie Czytelnikom wyważonego i wszechstronnego komentarza, stanowiącego wyjątkowe połączenie wiedzy teoretycznej z uwzględnieniem potrzeb praktyki i praktycznych problemów stosowania prawa.

Prezentowane pierwsze wydanie niniejszego komentarza uwzględnia stan prawny na dzień 1.02.2021 r. oraz projektowane i ogłoszone zmiany ustawodawstwa. Jest to zatem opracowanie uwzględniające najnowszy stan prawny. W publikacji precyzyjnie opracowano kluczowe zmiany legislacyjne, umożliwiając Czytelnikowi odnalezienie właściwej interpretacji obowiązujących przepisów.

Zastosowana w niniejszym komentarzu szata graficzna, z jednolitym i przejrzystym, lecz nie nazbyt rozdrobnionym, podziałem zagadnień ułatwi Czytelnikom odnalezienie interesujących ich rozważań. Ponadto, w celu ułatwienia korzystania z dzieła, wprowadzono system przypisów dolnych, które umożliwiają Czytelnikowi odnalezienie niejako drugiego nurtu rozważań ściśle powiązanego z główną treścią komentarza.

Wydawnictwo oraz Autorzy wyrażają przekonanie, że niniejszy komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece będzie stanowił cenną pomoc zarówno dla praktyków prawa: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, komorników, prokuratorów, jak i przedstawicieli doktryny, pracowników naukowych oraz aplikantów zawodów prawniczych i studentów.

Każdy z Autorów samodzielnie decydował o zakresie i sposobie komentowania przepisów i odpowiada samodzielnie za wyrażane poglądy. Niemniej jednak Redaktorzy, współdziałając z Autorami, byli zgodni co do podstawowego założenia przyświecającego opracowaniu niniejszego komentarza. Ma on przedstawiać komentowane zagadnienia, uwzględniając wymogi dociekliwości naukowej, jak również potrzeby praktyków prawa, szukających odpowiedzi na pytania wynikające z niejednokrotnie bardzo skomplikowanych stanów faktycznych. Ponieważ jednak życie jest zawsze bardziej skomplikowane aniżeli rzeczywistość ustawowa, a z biegiem czasu pojawiają się nowe zjawiska i problemy, Redaktorzy zachęcają do e-mailowego kontaktu z nimi (magdalena.habdas@us.edu.pl; mariusz.fars@us.edu.pl) w celu przekazywania uwag oraz zagadnień wymagających omówienia lub poszerzonej analizy. W ten sposób niniejszy komentarz będzie mógł stale, również w kolejnych wydaniach, zapewniać odpowiedzi na pytania osób, które z niego korzystają.

1 maja 2021 r.

*Magdalena Habdas
Mariusz Fras*

USTAWA

z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece

(Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)

DZIAŁ I
Księgi wieczyste

ROZDZIAŁ 1

Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

Art. 1. [Zakres stosowania ksiąg wieczystych]

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.
3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

I. Pojęcie, rodzaje i przedmiot ksiąg wieczystych

1. Księgi wieczyste są **publicznym rejestrem** praw odnoszących się do nieruchomości¹. Obowiązek jego prowadzenia jest zadaniem władzy publicznej. Ustawodawca powierzył wykonanie tego obowiązku władzy sądowniczej. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych (art. 23 u.k.w.h.).
2. Publiczny charakter tego rejestru ogranicza się jednak do jego sfery organizacyjnej. Pod względem treści księgi wieczyste służą wyłącznie do rejestracji praw podmiotowych należących do sfery prawa cywilnego. Nie podlegają więc ujawnieniu w księdze wieczystej np. ograniczenia prawa własności wynikające z regulacji publicznoprawnych.

¹ Tak również W. Czachórski [w:] Protokół wspólnego posiedzenia Komisji Prac Ustawodawczych i Komisji Spraw Wewnętrznych i Wymiaru Sprawiedliwości z 17.02.1982 r., s. 2 – zob. *Materiały z prac ustawodawczych nad ustawą z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* [w:] J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 358 oraz H. Ciepła, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 17. Podobnie Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 219 i 221 oraz B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 15.

3. Księgi wieczyste prowadzone są w Polsce w systemie realnym (niem. *Grundsatz des Realfoliums*), który polega na tym, że dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W Polsce zastosowano jeden z wariantów systemu realnego, który określić można mianem **systemu realnego przypadkowego**. W naszym systemie prawnym księgi wieczyste nie są łączone w księgach zbiorczych, a w konsekwencji powiązanie numerów ksiąg wieczystych jest przypadkowe, niezwiązane z faktem sąsiedztwa nieruchomości².
4. Pojęcie księgi wieczystej obejmuje nie tylko dokument rejestrowy kreowany na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz także księgi wieczyste istniejące w dniu 1.01.1983 r., urządzone na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów (art. 114 u.k.w.h.), w tym również księgi dawne (zob. pkt VIII komentowanego przepisu). Nie mają natomiast waloru księgi wieczystej w znaczeniu jurydycznym księgi wieczyste zamknięte (zob. pkt XV komentowanego przepisu).
5. W pojęciu współczesnej księgi wieczystej nie mieszczą się **akta księgi wieczystej** (art. 28 u.k.w.h.) ani **tzw. zbiory dokumentów**, choć na mocy przepisu art. 123 ust. 3 u.k.w.h. złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem skutków przewidzianych w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych. Od księgi wieczystej odróżnić należy także odpis z księgi wieczystej, będący jedynie dowodem na treść wpisów w księdze według stanu na chwilę jego sporządzenia.
6. Księga wieczysta **powstaje** przez jej założenie. W stanie prawnym obowiązującym do 22.09.2001 r. założenie księgi wieczystej wymagało wydania postanowienia w tym przedmiocie, a następnie dokonywany był wpis do księgi wieczystej odzwierciedlający treść zarządzoną w postanowieniu. *De lege lata* założenie księgi wieczystej następuje przez dokonanie w niej pierwszego wpisu (jeszcze nieprawomocnego), co na przyszłość usuwa problemy, które mogły się rodzić w wyniku założenia księgi wieczystej bez wydania stosownego postanowienia, a także w razie rozbieżności pomiędzy treścią postanowienia a dokonany następnie wpisem³.
7. Księga wieczysta **traci swój byt** w wyniku jej zamknięcia (księgi wieczyste zamknięte) lub na mocy przepisu ustawy. Księga wieczysta uważana powinna być natomiast za istniejącą pomimo jej zaginięcia lub zniszczenia – do czasu jednak dokonania pierwszego wpisu w księdze utworzonej na miejsce księgi zaginionej lub zniszczonej. Zaginięcie lub

² Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 24–25.

³ Zob. A. Oleszko, *Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami*, *Rej.* 2000/4, s. 153–157. Problemy te mogą wszakże być nadal aktualne w odniesieniu do ksiąg wieczystych założonych przed 22.09.2001 r.

zniszczenie księgi wieczystej nie uchyla więc skutków materialnych istnienia księgi wieczystej⁴ (np. w zakresie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych)⁵.

8. *De lege lata* księga wieczysta występuje głównie w **postaci** elektronicznej (teleinformatycznej). Sporadycznie istnieć mogą księgi wieczyste papierowe, choć zasadniczo proces ich migracji do wersji elektronicznej już się zakończył. Ponadto w postaci papierowej istnieją księgi wieczyste dawne (zob. pkt VIII komentowanego przepisu).
9. Księgą wieczystą w rozumieniu prawnym nie jest złożony po migracji do akt księgi wieczystej dokument **dotychczasowej papierowej księgi wieczystej**. W takim wypadku księga wieczysta nie traci swojego bytu prawnego, ale przestoczeniu ulega jej substrat. Księga wieczysta, choć nie zmienia swojej postaci, przestaje być księgą wieczystą w znaczeniu materialnym i formalnym, stając się dokumentem urzędowym i obligatoryjnym składnikiem akt wieczystoksięgowych (art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej)⁶.
10. **Przedmiotem ksiąg wieczystych** jest prawo własności nieruchomości i inne prawa rzeczowe do nieruchomości⁷. Ta druga kategoria ma wszelako charakter wyjątkowy. Przedmiotem ksiąg wieczystych mogą być więc obok prawa własności tylko te prawa rzeczowe do nieruchomości, które ustawodawca do tego celu wyznaczył (*numerus clausus* praw, które mogą być przedmiotem księgi wieczystej). Aktualnie jest nim spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 1 ust. 3 u.k.w.h.). Nie jest więc dopuszczalne urządzenie księgi wieczystej np. dla ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. szerzej pkt XI komentowanego przepisu).
11. Ze względu na przedmiot ksiąg wieczystych wyróżnić można **księgi wieczyste zwykłe** (prowadzone dla prawa własności) oraz **księgi wieczyste szczególne** (prowadzone dla innych niż własność praw podmiotowych w zakresie dozwolonym przez ustawę)⁸.
12. Ze względu na zróżnicowanie nieruchomości funkcjonujących w obrocie prawnym⁹ dokonuje się w ramach **ksiąg wieczystych zwykłych** wyróżnienia czterech dalszych podkategorii. Są to: 1) księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych, 2) księgi wieczyste nieruchomości budynkowych, 3) księgi wieczyste lokalowe oraz wyjątkowo 4) księgi wieczyste dla piętér budynków¹⁰.

⁴ O księgach wieczystych zaginionych lub zniszczonych zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 148–151.

⁵ Odmienne jednak SN w orzeczeniu z 2.03.1962 r., IV CR 891/61, OSNC 1963/9, poz. 192, przy czym w jego stanie faktycznym brak było przekonujących dowodów na treść księgi wieczystej.

⁶ Zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608.

⁷ Por. P. Siciński, *Ujawnienie ogłoszenia upadłości w księdze wieczystej*, „Nieruchomości” 2005/5, s. 9.

⁸ Podział na księgi wieczyste zwykłe i szczególne wprowadza także J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rej. 1999/1, s. 81. Por. także A. Kosobudzka, *Zbiór orzeczeń z zakresu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego wraz z komentarzami*. Casebook, Kraków 2008, s. 119–121.

⁹ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 80–87.

¹⁰ Zob. uchwała SN z 29.12.1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4, poz. 50.

13. **Księgą wieczystą szczególną** jest *de lege lata* wyłącznie księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. szerzej pkt X komentowanego przepisu).

II. Nieruchomość jako przedmiot księgi wieczystej

14. Przepis art. 1 ust. 1 u.k.w.h. wskazuje, że przedmiotem ksiąg wieczystych jest nieruchomość. Jest to jednak skrót myślowy, identyfikujący prawo własności z jego przedmiotem (nieruchomością). Skrót ten, uzasadniony tradycją prawniczą, jest dopuszczalny i stosowany będzie także w dalszych rozważaniach. Od strony dogmatycznej bardziej prawidłowe było jednak stwierdzenie, że przedmiotem księgi wieczystej jest **prawo własności nieruchomości**. Stan prawny nieruchomości odnosi się zatem do prawa własności nieruchomości (zob. pkt VI komentowanego przepisu).
15. Zgodnie z przepisem art. 46 § 1 k.c., **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.
16. **Nieruchomość gruntowa** (grunt), stosownie do przepisu art. 46 § 1 k.c., to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Wyjaśnienie pojęcia nieruchomości gruntowej w oparciu o definicję wyrażoną w przepisie art. 46 § 1 k.c. rodzi istotne rozbieżności poglądów. W związku z tym, że definicja ta posługuje się nieostrym kryterium wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej, pojawiła się rozbieżność stanowisk dotyczących tego, czy księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym części powierzchni ziemskiej. Istota sporu sprowadza się do oceny, czy dwie sąsiadujące ze sobą działki (lub dwa kompleksy działek) objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi stanowią jedną bądź dwie nieruchomości, jeśli należą do jednego podmiotu.

Według pierwszej koncepcji nieruchomością gruntową jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych (**koncepcja wyodrębnienia fizycznego**)¹¹. Natomiast druga postrzega księgę wieczystą jako czynnik wyodrębniający części powierzchni ziemskiej w rozumieniu prawnym jako odrębną nieruchomość (**koncepcja wyodrębnienia tabularnego**)¹². W orzecznictwie i literaturze zdaje się przeważać obecnie druga z prezentowanych koncepcji.

¹¹ Zob. B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z 6 lipca 1972 roku*, Pał. 1980/11, s. 33 oraz E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, Rej. 1996/1, s. 13. Na koncepcji fizycznego wyodrębnienia nieruchomości oprócz SN swoje rozstrzygnięcie także w uchwale z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59.

¹² Zob. postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201 oraz wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961. Tak również S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rej. 1994/1,

17. Konsekwencją przyjęcia koncepcji tabularnego wyodrębnienia nieruchomości jest to, że dwie sąsiadujące ze sobą działki (lub grupy działek) objęte dwiema różnymi księgami wieczystymi i należące do tego samego podmiotu, stanowią dwie różne nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Identycznie należy rozstrzygnąć sytuację, w której tylko jedna z tych działek (grup działek) miałaby urządzonej księgę wieczystą. Natomiast gdyby w tym przykładzie żadna z działek nie miała urządzonej księgi wieczystej, to z tej racji księga wieczysta nie mogłaby być elementem wyodrębniającym część powierzchni ziemskiej.

III. Nieruchomość gruntowa w rozumieniu wieczystoksięgowym

18. Opowiedzenie się za koncepcją tabularnego wyodrębnienia nieruchomości gruntowej nie oznacza tożsamości pojęcia nieruchomości gruntowej w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wieczystoksięgowym pojęciem nieruchomości¹³. Spór dotąd prezentowany (tezy 16–17 komentowanego przepisu) odnosił się wyłącznie do tego, czy księga wieczysta może być czynnikiem wyodrębniającym część powierzchni ziemskiej jako nieruchomość. Pozytywne przesądzenie tej kwestii (koncepcja wyodrębnienia tabularnego) nie pozwala jednak na utożsamianie wieczystoksięgowego pojęcia nieruchomości z pojęciem nieruchomości obowiązującym w Kodeksie cywilnym. Ze względu na możliwość połączenia w jednej księdze wieczystej działek niegraniczących ze sobą, lecz jedynie stanowiących całość gospodarczą (art. 21 u.k.w.h.), wieczystoksięgowe pojęcie nieruchomości jest szersze¹⁴.

Oznacza to w konsekwencji, że jeśli w dziale I-O księgi wieczystej wpisane są wyłącznie działki graniczące ze sobą, to wówczas nieruchomość w rozumieniu kodeksowym jest tożsama z nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym. Jeśli natomiast w dziale I-O księgi wieczystej ujawnionych jest kilka działek, spośród których przynajmniej jedna nie graniczy z pozostałymi, to w takim wypadku mamy do czynienia z jedną nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym, lecz dwoma nieruchomościami gruntowymi w rozumieniu przepisu art. 46 § 1 k.c. Zasadne jest więc posługiwanie się dwoma pojęciami nieruchomości gruntowych (pojęciem kodeksowym i wieczystoksięgowym).

19. W doktrynie zarysowały się także dwie przeciwstawne koncepcje dotyczące rozumienia pojęcia nieruchomości dla celów związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

s. 27 i n.; S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, PS 1999/9, s. 69–70 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 30.

¹³ Tak nietrafnie m.in. SN w postanowieniu z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 24 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 29.

¹⁴ Przysnaje to jednoznacznie S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości...*, s. 71. Za rozróżnieniem pojęcia nieruchomości gruntowej w znaczeniu materialnoprawnym i wieczystoksięgowym opowiedział się także B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 36.

Według dominującego ujęcia, nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym jest część powierzchni ziemskiej objęta jedną księgą wieczystą (**koncepcja formalna**)¹⁵. W tym ujęciu punktem wyjścia dla ustalenia tego, czym jest nieruchomość, jest wpis w dziale I-O księgi wieczystej. Jeśli wpis obejmuje kilka działek geodezyjnych, to wówczas one łącznie traktowane są jako jedna nieruchomość. Jeśli działki te objęte są dwiema różnymi księgami wieczystymi, to wówczas mamy do czynienia z dwiema różnymi nieruchomościami.

Druga koncepcja rozpoczyna tę analizę od materialnego pojęcia nieruchomości określonego w przepisie art. 46 § 1 k.c. zgodnie z ujęciem nieruchomości odpowiadającym koncepcji wyodrębnienia fizycznego. W ujęciu tym każda nieruchomość (postrzegana jako działka lub kompleks działek otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów), powinna być objęta jedną księgą wieczystą (**koncepcja materialna**)¹⁶. Za koncepcją materialną przemawiać mogłaby językowa wykładnia przepisu art. 24 ust. 1 u.k.w.h. Skoro bowiem dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, to najpierw należy ustalić pojęcie nieruchomości, a następnie uznać, że dla tak rozumianego przedmiotu prowadzi się księgę wieczystą.

20. Konsekwencje praktyczne opowiedzenia się za jedną z tych koncepcji są znaczące. W literaturze podniesiono, że za koncepcją materialną przemawiać ma argument racjonalizacji czasu pracy sądów wieczystoksięgowych. Wskazuje się na wadę koncepcji formalnej, podając następujący przykład: właściciel wyodrębnił z jednej księgi wieczystej 107 działek, żądał urzędzenia dla każdej z nich odrębnej księgi wieczystej, a jednocześnie wpłynęło kilkadziesiąt wniosków nabywców tych działek o wpis ich prawa własności. W przedstawionej sytuacji sąd „niepotrzebnie” wpisywałby najpierw dotychczasowego właściciela do nowo utworzonych ksiąg wieczystych, a następnie dopiero dokonywałby wpisu ich nabywców, co zbędnie obciążałoby pracą sąd wieczystoksięgowy¹⁷.
21. Nie bagatelizując niedogodności koncepcji formalnej, zwrócić należy jednak uwagę na poważne mankamenty materialnej koncepcji nieruchomości dla uczestników obrotu. Skoro wywodzi się z niej zakaz wyodrębniania przez właściciela jednej z działek objętych księgą wieczystą i założenia dla niej innej księgi wieczystej, to jej konsekwencją byłby zakaz racjonalnego zarządzania nieruchomościami dla celów związanych z ustanawianiem zabezpieczeń hipotecznych. Skoro hipoteka obciążać może tylko całą nieruchomość objętą

¹⁵ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 12; S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 27 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 50.

¹⁶ Koncepcja ta nie została jasno przedstawiona, ale odczytać ją można z wypowiedzi J. Kaspryszyna (*Przedmiot...*, s. 83–84).

¹⁷ Zob. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 83–84. Autor ten wspiera swoją argumentację wypowiedzią S. Rudnickiego (*Pojęcie...*, s. 27), co jednak jest nieco zaskakujące, gdyż z wypowiedzi S. Rudnickiego wynika wyraźnie koncepcja formalna, nie zaś proponowana przez J. Kaspryszyna koncepcja przeciwna (materialna), a nadto S. Rudnicki (*Komentarz do ustawy o księgach...*, 1996, s. 12) opowiada się za swobodą właściciela w zakresie odłączania określonej działki i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej.

Publikacja wyróżnia się nowatorskim podejściem, ponieważ kładzie nacisk na kompleksowe przedstawienie praktycznych aspektów wykładni i stosowania komentowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Autorzy – znakomici prawnicy z dużym doświadczeniem zawodowym i bogatym dorobkiem naukowym:

- w konstruktywny i zrozumiały sposób wyjaśniają problemy najczęściej budzące wątpliwości w praktyce;
- wskazują na pożądane sposoby rozwiązywania kwestii spornych w piśmiennictwie i judykaturze, w oparciu o najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych;
- precyzyjnie omawiają kluczowe zmiany legislacyjne, co ułatwia odnalezienie właściwej interpretacji obowiązujących przepisów;
- ukazują ewolucję regulacji ustawowej i towarzyszące jej zmiany poglądów doktryny i orzecznictwa;
- nawiązują do ustaw szczególnych oraz regulacji proceduralnych, które doprecyzowują lub zmieniają sposób stosowania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zaletami opracowania są ponadto:

- szczegółowa struktura wewnętrzna z jednolitym i przejrzystym podziałem zagadnień, dzięki czemu można łatwo wyszukać interesujące fragmenty;
- system przypisów dolnych, które umożliwiają Czytelnikom zapoznanie się z drugim nurtem rozważań, ściśle powiązanych z główną treścią komentarza.

Książka jest przeznaczona zarówno dla praktyków prawa: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy i komorników, jak i pracowników naukowych, kadry dydaktycznej oraz aplikantów zawodów prawniczych i studentów.

Magdalena Habdas – doktor habilitowany nauk prawnych; profesor Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; MSC wyceny i zarządzania nieruchomościami (Sheffield Hallam University); magister filologii angielskiej; radca prawny; rzeczoznawca majątkowy; autorka krajowych i zagranicznych publikacji naukowych z zakresu prawa cywilnego, zwłaszcza prawa rzeczowego.

Mariusz Fras – doktor habilitowany nauk prawnych; profesor Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; wykładowca prawa cywilnego i ubezpieczeniowego; adwokat, członek Okręgowej Rady Adwokackiej w Katowicach; autor kilkudziesięciu polskich i zagranicznych opracowań z dziedziny prawa cywilnego i ubezpieczeniowego oraz prawa prywatnego międzynarodowego.



9788382238389 W01P01

ISBN 978-83-8223-838-9



9 788382 238389

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL