

*Krzysztof Gołębiowski*

## **Materialnoprawne skutki oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej**

I. W literaturze, a także w orzecznictwie Sądu Najwyższego<sup>1</sup> często pojawia się stwierdzenie, że wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>, zwanej dalej u.k.w.h.) oraz nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>3</sup> (art. 5 u.k.w.h.). Teza ta, a przynajmniej dominująca jej interpretacja, stoi w sprzeczności z podstawowymi założeniami systemu ksiąg wieczystych i powołanymi przepisami prawnymi. Warto podjąć próbę wyjaśnienia pojawiających się na tym tle wątpliwości. Jest to uzasadnione szczególnie ze względu na fakt, że zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie istnieje wyraźna rozbieżność stanowisk w tym względzie oraz znaczny nieład terminologiczny, o czym będzie mowa w stosownym miejscu.

II. Przed przystąpieniem do oceny materialnoprawnego znaczenia wpisu danych w dziale I-O warto zwrócić uwagę na kilka kwestii o znaczeniu podstawowym. Chodzi o wskazanie charakteru podmiotowych praw rzeczowych oraz najważniejszych zasad odnoszących się do ksiąg wie-

---

<sup>1</sup> Stanowisko Sądu Najwyższego oraz przedstawicieli nauki zostanie dokładniej przedstawione w dalszej części pracy, co uzasadnia rezygnację z powoływania w tym miejscu konkretnych orzeczeń czy publikacji.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

<sup>3</sup> Zwanej dalej „rękojmią”.

czystych. Przypomnienie tych wiadomości ułatwi prowadzenie właściwych rozważań.

Prawo podmiotowe stanowi kategorię zbiorczą, obejmującą jedno lub więcej uprawnień przysługujących podmiotowi w ramach danego stosunku prawnego<sup>4</sup>. Przedmiotem zaś stosunku prawnego (a więc i prawa podmiotowego) jest dozwolone, nakazane lub zakazane zachowanie jego stron. Zachowanie to dotyczy nieraz określonych obiektów materialnych i niematerialnych, dlatego w pewnym uproszczeniu nazywa się te obiekty „przedmiotami stosunku cywilnoprawnego” czy „przedmiotami prawa podmiotowego”<sup>5</sup>. Przyjmując na potrzeby niniejszych rozważań takie rozumienie wskazanych pojęć, trzeba zauważyć, że wynika z nich jasno, iż przedmiot stosunku cywilnoprawnego odgrywa istotną rolę przy wyznaczeniu sytuacji prawnej jego stron, konkretyzuje bowiem treść ich повинnego lub dozwolonego zachowania<sup>6</sup>.

Należy w związku z tym przypomnieć, że przedmiotem praw rzeczowych (w znaczeniu podmiotowym) mogą być, zgodnie z definicją z art. 45 k.c., jedynie rzeczy w sensie technicznoprawnym<sup>7</sup>, istniejące i zindywidualizowane<sup>8</sup>. Oznacza to, że prawo własności i inne prawa rzeczowe są zawsze „zrelatywizowane” do określonych przedmiotów materialnych. Nie może zatem istnieć prawo własności bez stanowiącej jego przedmiot rzeczy. W razie unicestwienia rzeczy, prawa rzeczowe jej dotyczące gasną. Konsekwencją tych podstawowych założeń jest między innymi przepis art. 155 § 2 k.c. statujący zasadę, że dla nabycia wła-

---

<sup>4</sup> A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 113 i 125.

<sup>5</sup> Należałoby tu w zasadzie mówić o „przedmiocie przedmiotu” stosunku prawnego czy prawa podmiotowego, z oczywistych jednak względów tak daleko posunięta precyzja sformułowań nie jest konieczna. Por. A. Wolter, *Prawo cywilne...*, s. 232; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 3; podobnie Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 116.

<sup>6</sup> P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego, prawo rzeczowe*, t. III, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 20. Autor stwierdza, że „cechy i rodzaj” przedmiotu praw rzeczowych „w znacznym stopniu determinują treść uprawnień i obowiązków stron stosunku prawnego”.

<sup>7</sup> Por. co do definicji rzeczy S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, red. S. Grzybowski, Warszawa 1985, s. 411; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 4; A. Wolter, *Prawo cywilne...*, s. 233.

<sup>8</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 4.

sności rzeczy oznaczonych w treści czynności prawnej tylko co do gatunku (lub rzeczy przyszłych) konieczne jest przeniesienie posiadania, a więc indywidualizacja rzeczy. Tylko konkretna, już istniejąca rzecz może być przedmiotem praw rzeczowych.

Z poczynionych uwag wynika istotny wniosek. Przedmiot prawa rzeczowego kształtuje sytuację prawną jego podmiotu, a także sytuację innych podmiotów, na których ciążyą wynikające z treści prawa podmiotowego obowiązki<sup>9</sup>. Określenie przedmiotu tego prawa wyznacza przecież w danym wypadku zakres uprawnień i obowiązków stron stosunku prawnego. Inna jest sytuacja prawna właściciela samochodu, a inna właściciela komputera czy nieruchomości lokalowej<sup>10</sup>.

Należy następnie poświęcić kilka uwag ogólnym założeniom polskiego systemu ksiąg wieczystych<sup>11</sup>. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Księgi wieczyste mają służyć ujawnianiu praw rzeczowych na nieruchomościach, co uzasadnione jest przede wszystkim bezwzględnym charakterem tych praw<sup>12</sup>. Istotną funkcją ksiąg wieczystych jest ułatwianie obrotu nieruchomościami poprzez zapewnienie jego wzmożonego bezpieczeństwa. Cel ten ustawodawca osiągnął, przyznając wpisom w księdze wieczystej szczególne znaczenie materialnoprawne, polegające na ustanowieniu domniemania zgodności wpisania prawa z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) oraz specyficznego sposobu nabycia prawa podmiotowego, jakim jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczy-

---

<sup>9</sup> Nie ma wątpliwości, że w wypadku praw podmiotowych rzeczowych istnieje stosunek prawny pomiędzy uprawnionym a nieokreślonym kręgiem podmiotów, tych mianowicie, które są zobowiązane do nieprzeszkadzania w wykonywaniu prawa; szerzej P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 5 i nast.; tak też A. Wolter, *Prawo cywilne...*, s. 108.

<sup>10</sup> Chodzi tu o tzw. stosunek prawny konkretny, a więc istniejący w określonej sytuacji pomiędzy określonymi podmiotami, a nie abstrakcyjny, ujmowany jako hipotetyczna treść stosunku prawnego wynikająca z regulujących go ogólnie norm prawnych.

<sup>11</sup> Szerzej o funkcjach i genezie ksiąg wieczystych E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 69; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1977, s. 889; J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 309 i nast.

<sup>12</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 287.

stych (art. 5 u.k.w.h.). Można sformułować na tle tych regulacji tezę o ogólniejszym znaczeniu. Mimo że nie przyjęto w ustawie zasady formalnej prawomocności wpisów<sup>13</sup>, ustawodawca w swoisty sposób „motywuje” do ujawniania swych praw w księgach wieczystych. Zaniedbanie ujawnienia własnego prawa może bowiem doprowadzić do jego wygaśnięcia lub ograniczenia. Kolejną funkcją, jaką od dawna spełniają księgi wieczyste, jest zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego<sup>14</sup>.

Kończąc wstępną część rozważań, wypada wskazać te uregulowania omawianej ustawy, które – jako wiążące z określonymi wpisami znaczenie materialnoprawne – będą przedmiotem właściwej analizy. Przede wszystkim należy więc odnieść się do domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym oraz rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>15</sup>. Ze względu na znaczenie praktyczne oraz występowanie właśnie w tym zakresie rozbieżności w orzecznictwie i piśmiennictwie więcej uwagi zostanie poświęcone drugiemu ze wskazanych zagadnień. Następnie konieczne będzie udzielenie odpowiedzi na pytanie, w jakim zakresie usunięcie nieprawidłowości wpisów w dziale I-O powinno odbywać się w trybie przewidzianym w art. 10 u.k.w.h., dotyczącym uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

**III.** Można obecnie przejść do oceny, czy i w jakim zakresie oznaczenie nieruchomości w dziale I-O objęte jest domniemaniem z art. 3 u.k.w.h. Konsekwencją uznawania wpisów w tym dziale za dane czysto faktyczne jest pogląd o niedziałaniu domniemań w tym zakresie<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Która oznacza, że każdy wpis, dokonany nawet bez podstawy prawnej lub omyłkowo, tworzy lub niweczy prawo podmiotowe. Przyjęcie tej zasady byłoby oczywiście zbyt daleko idące, por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 903.

<sup>14</sup> Dlatego w niektórych ustawodawstwach określano księgi wieczyste mianem „hipotecznych”.

<sup>15</sup> E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 114 i nast. wskazuje więcej materialnoprawnych skutków wpisów do ksiąg wieczystych, m.in. kwestię charakteru prawnego wpisu. Ze względu na charakter wpisów w dziale I-O można pominąć te problemy w artykule.

<sup>16</sup> Przykładowo S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 33, dalej powoływany jako *Komentarz*; P. Hoffmann, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, Rejent 2002, nr 5, s. 99.

Rozważania wypadu rozpocząć od przytoczenia treści art. 3 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, „domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym”, a ponadto „domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje”. Znaczenie tych domniemań wzmacnia treść art. 4 u.k.w.h., który stanowi, że „przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania”.

Na wstępie należy dokonać pewnego rozróżnienia. Domniemanie prawdziwości danych z działu I-O może potencjalnie odnosić się do dwóch różnych kategorii okoliczności. Po pierwsze, mogłoby ono oznaczać, że domniemywa się, iż nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta, posiada wszelkie cechy wynikające z zawartego w niej opisu. Po drugie, że należy domniemywać istnienie określonych praw podmiotowych w stosunku do oznaczonej w dziale I-O nieruchomości.

Pierwszy wariant polegałby na dopuszczalności powołania się w jakimkolwiek procesie na treść księgi wieczystej dla udowodnienia mających znaczenie dla rozstrzygnięcia takich okoliczności, jak faktyczne przeznaczenie danej nieruchomości, jej obszar (powierzchnia wyrażona w jednostkach miary) czy istnienie na niej określonych budynków. Rozwiązanie takie polegałoby więc na przerzuceniu na drugą stronę procesu konieczności udowodnienia, że treść księgi wieczystej jest w tym zakresie niezgodna z rzeczywistością. Koncepcję taką należy odrzucić wobec jednoznacznego brzmienia przepisu art. 3 u.k.w.h., który stanowi tylko o „prawach jawnych z księgi wieczystej”. Domniemanie nie odnosi się zatem do istnienia w rzeczywistości określonego stanu faktycznego. Jest to oczywiste tym bardziej, że zawsze można dokonać weryfikacji prawdziwości tego rodzaju danych, na przykład dokonując pomiaru nieruchomości w terenie. W tym więc sensie domniemanie z art. 3 u.k.w.h. nie obejmuje danych faktycznych z działu I-O, a ściślej – nie obejmuje tych spośród zawartych tam informacji, które zawierają dane opisowe, takie jak wyniki pomiarów nieruchomości.

Trafna jest natomiast druga koncepcja, zgodnie z którą omawiane domniemanie dotyczy istnienia określonych praw podmiotowych. Oceniając znaczenie danych zawartych w dziale I-O dla tej instytucji, wypadu jeszcze raz przypomnieć, że istnieje ścisły związek pomiędzy prawem

rzeczowym a jego przedmiotem. Przedmiot ten określa faktyczny zakres danego, konkretnego prawa podmiotowego. Z kolei księga wieczysta jest przeznaczona do ujawniania stanu prawnego nieruchomości. Na stan ten składa się także przedmiot wpisywanych do księgi praw. W związku z tym również te z danych zawartych w dziale I-O, które pozwalają na oznaczenie nieruchomości, odnoszą się do jej stanu prawnego. Dlatego domniemanie istnienia prawa jawnego z księgi wieczystej dotyczy nie tylko samego faktu istnienia tego prawa, ale także okoliczności, że przedmiotem tego prawa jest nieruchomość oznaczona w dziale I-O. Przykładowo, można powołać się na domniemanie z art. 3 u.k.w.h. dla udowodnienia, że wpisanemu w dziale II właścicielowi przysługuje cała nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej (wszystkie wpisane tam działki).

Przyjęcie założenia, że oznaczenie nieruchomości nie jest objęte domniemaniem z przywoływanego art. 3 powodowałoby pozbawienie go praktycznego znaczenia. Właściciel wpisany w dziale II musiałby za każdym razem udowadniać, że jego prawo rozciąga się na daną działkę czy też jej fragment. Zmuszony byłby zatem *de facto* do przeprowadzania dowodu własności wbrew wyraźnemu brzmieniu przepisu. Gdyby osoba Y twierdziła, że jest właścicielem jedynie części nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej<sup>17</sup>, w której osoba X ujawniona jest jako właściciel, krytykowany pogląd nakazywałby przyjęcie, że nie kwestionuje ona prawa jawnego z księgi wieczystej. W takim wypadku Y mógłby na przykład powołać się na domniemanie wynikające z posiadania, gdyż art. 4 u.k.w.h. nie znajdowałby do niego zastosowania. W każdej sytuacji, w której ktoś twierdziłby, że nie kwestionuje samego prawa własności, a jedynie obszar objętej nim nieruchomości, zastosowanie art. 3 oraz art. 4 u.k.w.h. byłoby wyłączone. Z taką wykładnią wskazanych przepisów nie można się zgodzić.

Należy więc przyjąć, że domniemania ustanowione w art. 3 u.k.w.h. rozciągają się na okoliczność, że przedmiotem ujawnionych w księdze wieczystej praw jest cała oznaczona w dziale I-O nieruchomość<sup>18</sup>. W tym sensie obejmują one też dane faktyczne zawarte w tym dziale. Osoba

---

<sup>17</sup> Na przykład części składającej się z 99% powierzchni oznaczonej w dziale I-O nieruchomości.

<sup>18</sup> Oraz że wykreślone prawa nie istnieją na całej tak oznaczonej nieruchomości – art. 3 ust. 2 u.k.w.h.

dążąca do wykazania, że prawo jawne z księgi wieczystej dotyczy nieruchomości o innym składzie faktycznym, nieobejmującym pewnych działek lub ich części, kwestionuje fakt, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego powodu zmuszona jest obalić wynikające z ustawy domniemanie i nie może przy tym powoływać się na domniemania płynące z posiadania.

**IV.** Wypada następnie wskazać argumenty mające przemawiać za niedziałaniem rękojmi w stosunku do wpisów w dziale I-O. Reprezentatywne jest w tym względzie stanowisko P. Hoffmana, który stwierdził, że „wpis obszaru nieruchomości do księgi wieczystej czy wpis jej oznaczenia nie rozstrzyga, że osoba nabyła właśnie ten obszar gruntu czy też **tę właśnie działkę** (podkr. K.G.), jaka jest określona w dziale I-O księgi”<sup>19</sup>. W tym zakresie ma znajdować zastosowanie ogólna zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*.

Obszerniejsze wywody znaleźć można w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku<sup>20</sup>. Do zawartej tam argumentacji odwołuje się też m.in. S. Rudnicki<sup>21</sup>. Ze względu na okoliczność, że wskazany wyrok został wydany na tle bardzo typowego dla omawianego zagadnienia stanu faktycznego, warto skrótowo go opisać. Dla nieruchomości składającej się z działek o numerach 166, 168 i 169 prowadzono księgę wieczystą, w której osoba C ujawniona była jako właściciel. Powód, osoba A, został w dniu 4 listopada 1971 roku właścicielem nieruchomości, która stanowiła część działek oznaczonych numerami 166 i 168. Fakt ten nie został ujawniony w księdze wieczystej, nie doszło w związku z tym do założenia dla nowej nieruchomości oddzielnej księgi. Pozwany, osoba B, w dniu 18 maja 1983 roku zawarł umowę sprzedaży nieruchomości z wpisaną jako właściciel osobą C, przy czym zgodnie z danymi zawartymi w dziale I-O nieruchomość ta składała się nadal z działek („całych”)

---

<sup>19</sup> P. Hoffmann, *Dane i informacje...*, s. 99; podobnie J. Trzeźniewski-Kwiecień, [w:] J. Trzeźniewski-Kwiecień, P. Borkowski, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 60.

<sup>20</sup> III CZP 13/89 (OSNCP 1990, nr 2-3, poz. 26).

<sup>21</sup> S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 41. Argumentację tę akceptuje również R.A. Domański, *Czy istnieje możliwość nabycia nieruchomości gruntowej o cechach innych niż te, które wynikają z księgi wieczystej*, Rejent 2005, nr 12, s. 41-42.

o numerach 166, 168 i 169. Spór dotyczył własności części nieruchomości nabytej przez powoda (A) przed zawarciem umowy sprzedaży, a więc części działek o numerach 166 i 168.

Zagadnienie, jakie rozstrzygał Sąd Najwyższy sprowadzało się do ustalenia, czy B, zawierając umowę sprzedaży z osobą C wpisaną jako właściciel, nabył własność całej opisananej w księdze wieczystej nieruchomości. Innymi słowy, chodziło o przesądzenie, czy można nabyć własność całej opisananej w dziale I-O nieruchomości, jeśli wcześniej jej część stała się własnością innej osoby, a fakt ten nie został ujawniony w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy odmówił pozwanemu ochrony wynikającej z rękojmi, stwierdzając, że art. 5 u.k.w.h. nie znajduje w opisanym stanie faktycznym zastosowania. Osoba B nabyła w dniu 18 maja 1983 roku – zdaniem sądu – tylko część działek o numerach 166 i 168, w pozostałej części ich właścicielem miała być nadal osoba A (powód). Warto przytoczyć tok rozumowania, który doprowadził Sąd Najwyższy do tego zaskakującego rozstrzygnięcia.

W pierwszym rzędzie Sąd Najwyższy powołał się na fakt, że „rękojmia nie dotyczy cech fizycznych nieruchomości, lecz jej stanu prawnego wynikającego z wpisów”. Jawny stan prawny nieruchomości z księgi wieczystej „jest zaś kategorią prawa, a nie fizycznego faktu, i ma on treść zgodną z treścią wpisów przeznaczonych do ujawniania praw i obowiązków”. Oznaczenie nieruchomości jest „opisem cech fizycznych rzeczy, które wprawdzie nie są pozbawione znaczenia prawnego, ale które też same przez się nie tworzą stanu prawnego tej rzeczy”. Oznaczenie nieruchomości w dziale pierwszym nie rozstrzyga „na korzyść nabywcy o konkretnej powierzchni gruntu, która w dacie czynności prawnej na skutek różnych zaszczości faktycznych lub **zdarzeń prawnych** (podkr. K.G.) może być większa lub mniejsza od wykazanej w księdze wieczystej”. Konkludując, Sąd Najwyższy stwierdził, że „objęcie rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych także obszaru i jej części składowych może doprowadzić do wyniku, który w konfrontacji ze stanem faktycznym okaże się bezprzedmiotowy, np. w konsekwencji nieistnienia już opisanych w księdze wieczystej fizycznych składników nieruchomości”.

Stanowisko Sądu Najwyższego należy uznać za nietrafne. Oś argumentacji zawartej w uzasadnieniu opiera się na wyrażanym również



w literaturze przekonaniu, że „treść wpisów w dziale I księgi wieczystej (...) nie jest wprawdzie obojętna dla nabywcy nieruchomości, ponieważ określa przedmiot i zakres nabywanego prawa, jednakże dane te ujawniają stan faktyczny, w jakim nieruchomość znajduje się, ale nie określają samego prawa własności, ani innych praw rzeczowych”<sup>22</sup>. Zwolennicy krytykowanego tu zapatrywania wyróżniają dwie kategorie danych zawartych w księdze wieczystej. Przeciwstawiają znajdujące się w niej dane faktyczne ujawnionemu w księdze stanowi prawnemu. Twierdzą następnie, że rękojmia obejmuje jedynie okoliczności o znaczeniu prawnym, nie zaś informacje faktyczne. Jest to oczywiście myśl co do zasady trafna i zasługująca na aprobatę. Trzeba wszakże sprecyzować jej sens.

Należy pamiętać, że nieobjęcie rękojmią danych faktycznych nie wynika wcale ze szczególnych cech tej instytucji prawnej, ale z charakteru takich informacji. Nie można przecież oczekiwać, aby zastosowanie przepisu prawnego (nawet o tak szczególnym charakterze jak art. 5 u.k.w.h.) zmieniało stan faktyczny nieruchomości. Decydują o tym rozumiałe dla każdego i niezależne od ustawodawcy przyczyny. Warto wskazać zatem kilka sytuacji, w których rękojmia nie znajdzie niewątpliwie zastosowania. Nabywca w dobrej wierze nie uzyska własności budynku, który zgodnie z treścią księgi wieczystej znajduje się na nieruchomości, jeśli budynek ten został wcześniej wyburzony. Podobnie należy ocenić sytuację, gdy w dziale I-O zostanie opisana działka, która nie istnieje w chwili dokonania czynności prawnej (została „zabrana” przez morze lub rzekę<sup>23</sup>, oznaczono przez pomyłkę działkę nieistniejącą w rzeczywistości w terenie<sup>24</sup>). Wynika

---

<sup>22</sup> S. Rudnicki, *Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Sądowy 2002, nr 6, s. 12. W związku z cytowaną wypowiedzią nasuwa się pytanie, w jaki sposób pewna okoliczność może określać „zakres nabywanego prawa”, pozostając zarazem okolicznością „nie określającą samego prawa”. Sprzeczność logiczna zachodząca wewnątrz tego stanowiska jest widoczna.

<sup>23</sup> Co oznacza jej „nieistnienie” w sensie prawnym – rzeki czy morze nie są rzeczami w technicznoprawnym znaczeniu, przez co nie mogą być przedmiotem własności, por. A. Wolter, *Prawo cywilne...*, s. 233.

<sup>24</sup> S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 46 i 47. Autor określa wpis prawa odnoszącego się do nieistniejącej działki jako „dotknięty istotnymi wadami merytorycznymi” i w związku z tym niepodlegający ochronie rękojmi. Należy jednak uznać, że to nie wadliwość wpisu jest przyczyną niedziałania rękojmi, ale wynikająca z natury praw podmiotowych rzeczowych niemożność funkcjonowania w obrocie prawa rzeczowego co do nieistniejącej rzeczy. Wpis niewłaściwej osoby jako właściciela jest przecież również dotknięty istotną wadą,

to nie z takiego bądź innego charakteru wpisów w dziale I-O, ale z omówionych w punkcie II właściwości praw rzeczowych. Nie można być bowiem właścicielem nieistniejącej rzeczy. Tak samo trzeba zakwalifikować sytuację, w której wskutek omyłki pisarskiej bądź rachunkowej lub dokonania nieprecyzyjnych pomiarów w terenie w łamie szóstym działu I księgi obszar nabywanej nieruchomości zostanie określony jako większy od rzeczywistego. W razie poprawnego wskazania działki (to znaczy oznaczenia granic nieruchomości w terenie), a jedynie nieprawidłowego obliczenia bądź wpisania jej powierzchni nie jest przecież możliwe, aby wskutek działania rękojmi nieruchomości w rzeczywistości „rozrosła się”, a więc stała się „większa”.

W związku ze wskazanymi przykładami nasuwa się wniosek, iż rękojmia nie działa w sytuacjach, w których z przyczyn natury podstawowej po prostu działać nie może. Różnego rodzaju zdarzenia prawne – zawierane umowy, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne – nie są w stanie wywołać bezpośrednich skutków w sferze faktycznej. Tak jak umowa o dzieło sama nie powoduje powstania dzieła, tak działanie rękojmi nie może spowodować powstania budynku czy zmiany faktycznego przeznaczenia nieruchomości.

Krytykowany tu pogląd Sądu Najwyższego oraz części doktryny zakłada jednak inne, szersze od przedstawionego przed chwilą rozumienie pojęcia „danych czysto faktycznych” opisujących nieruchomości w księdze wieczystej: włącza do niego także oznaczenie nieruchomości pozwalające zindywidualizować ją i wskazać jej granice przestrzenne w terenie oraz odróżnić od innych nieruchomości. W konsekwencji przyjęcia wspomnianego założenia, mimo opisanie w dziale I-O nieruchomości, która w rzeczywistości istnieje, jej nabywca w dobrej wierze nie może uzyskać własności całej w ten sposób oznaczonej rzeczy, jeśli tylko jej część nie jest własnością zbywcy<sup>25</sup>.

Wypada w tym miejscu zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie. Nie da się wykluczyć, że istniejące rozbieżności i nieporozumienia wynikają

---

nie wyłącza jednak działania rękojmi; przeciwnie – stanowi jedną z przesłanek jej zastosowania.

<sup>25</sup> Gdyby cała nieruchomość była własnością zbywcy, nie byłoby w ogóle problemu stosowania rękojmi, skoro podstawą nabycia prawa byłoby przysługujące zbywcy uprawnienie do rozporządzania nim.

w znacznej mierze z kwestii terminologicznych. Szczególnie mylące może być posługiwanie się pojęciem „obszar”. Zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy<sup>26</sup> „obszarem” jest wpisywana w łamie 6 działu I-O „powierzchnia gruntu wyrażona w miarach metrycznych”: w hektarach, arach i metrach kwadratowych<sup>27</sup>. Tymczasem potocznie pod tym pojęciem częściej rozumie się właśnie oznaczenie nieruchomości, czyli wskazanie, jakie działki i o jakich granicach wchodzi w jej skład. Jest oczywiste, że obszar (jako wskazanie wielkości powierzchni nieruchomości, a więc w znaczeniu użytym w rozporządzeniu) nie może być objęty ani rękojmnią, ani domniemaniem z art. 3 u.k.w.h., o czym była już mowa. Jednak zdanie „rękojmia nie obejmuje obszaru nabywanej nieruchomości” jest często interpretowane w inny sposób i prowadzi do przyjmowania błędnych rozwiązań, jak to miało miejsce w powołanej uchwale Sądu Najwyższego, który wyraźnie zinterpretował pojęcie „obszar” jako oznaczenie nieruchomości (a więc wskazanie przedmiotu ujawnionych w księdze wieczystej praw), nie zaś jako określenie jego powierzchni w miarach metrycznych.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 28 lutego 1989 roku stwierdzono, że stan prawny ujawniony w księdze ma „treść zgodną z treścią wpisów przeznaczonych do ujawniania praw i obowiązków”. Również w piśmiennictwie wyrażono pogląd, że da się wyróżnić wpisy dotyczące stanu prawnego nieruchomości (np. wpis własności, hipoteki) oraz wpisy „niezwiązane ze stanem prawnym nieruchomości”, do których zaliczyć należy „oznaczenie nieruchomości”<sup>28</sup>. Druga kategoria wpisów miałaby być nieobjęta rękojmnią i domniemaniami z art. 3 u.k.w.h. W takim ujęciu jedynie wpisy praw kształtowałyby stan prawny nieruchomości, a jej oznaczenie pozbawione byłoby znaczenia prawnego. Wy-

---

<sup>26</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122. Załącznik nr 1 do rozporządzenia określa wzór księgi wieczystej.

<sup>27</sup> Tak również § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1575, który przy określaniu zawartości rubryki „obszar” posługuje się pojęciem „pole powierzchni”.

<sup>28</sup> J. Trzeźniewski-Kwiecień, [w:] J. Trzeźniewski-Kwiecień, P. Borkowski, *Wpisy do ksiąg wieczystych...*, s. 60; tak również P. Hoffmann, *Dane i informacje...*, s. 98.

pada jednak zwrócić uwagę na to, że art. 5 u.k.w.h. nie odwołuje się do pojęcia wpisu ani tym bardziej nie wskazuje wprost wpisów, które podlegają ochronie rękojmi. Przepis ten stanowi, że przesłanką zastosowania instytucji rękojmi jest niezgodność „stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej” z rzeczywistym stanem prawnym. „Ochronie rękojmi” podlega więc stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej. Dlatego dla stwierdzenia, czy w danym wypadku rękojmia znajdzie zastosowanie, istotne jest ustalenie, które wpisy kształtują stan prawny nieruchomości.

Należy w związku z tym rozważyć, czy zakres pojęcia „stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej” rzeczywiście nie obejmuje oznaczenia nieruchomości w dziale I-O. Jak wspomniano na wstępie, zakres uprawnień i obowiązków stron stosunków prawnorzeczowych pozostaje w ścisłej relacji z ich przedmiotem, a prawo własności i inne prawa rzeczowe mogą istnieć jedynie w odniesieniu do określonych i zindywidualizowanych rzeczy. Zdanie „dana osoba jest właścicielem” nic nie oznacza, podobnie jak zwrot „samochód jest koloru”. Nie może istnieć prawo rzeczowe bez swojego ściśle oznaczonego przedmiotu. Pogląd głoszący, że wpis prawa własności samodzielnie przesądza już o określonym stanie prawnym nieruchomości jest po prostu nietrafny, gdyż nie można być właścicielem „*in abstarcto*”. Wpis ten oznacza przecież, że wskazana w nim osoba jest właścicielem określonej nieruchomości. O tym zaś, o jaką nieruchomość chodzi, przesądza właśnie część wpisów dokonywanych w dziale I-O. W konsekwencji należy uznać, że wpisy te kształtują stan prawny nieruchomości wspólnie z wpisami w dalszych działach, przede wszystkim wpisem prawa własności.

O tym, że w rozstrzyganej przez Sąd Najwyższy sprawie występowała niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym świadczy również fakt, że w rzeczywistości istniały dwie nieruchomości. Zgodnie z definicją z art. 46 k.c. nieruchomość gruntowa to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Ustawodawca, określając pojęcie gruntu, posługuje się zatem kryterium prawnym: o odrębności jednej nieruchomości od innych decyduje osoba jej właściciela<sup>29</sup>. Jeżeli więc różne części

---

<sup>29</sup> S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 413.

działek 166 i 168 stanowiły własność dwóch różnych osób, to w istocie istniały dwie odrębne rzeczy. W polskim prawie cywilnym nie występuje instytucja współwłasności opartej na udziale w oznaczonym co do tożsamości „fragmentie rzeczy”. Nie można w związku z tym przyjąć, że działki nr 166 i 168 były przedmiotem współwłasności. Stąd wniosek, że skoro w rzeczywistości mieliśmy do czynienia z dwoma rzeczami, a w księdze wieczystej opisana była jedna rzecz, to niezgodność rzeczywistego stanu prawnego ze stanem opisanym w księdze była oczywista.

Krytykowanej tu koncepcji można postawić trudny do odparcia zarzut. Skoro rękojmią „nie są objęte” dane faktyczne z działu I-O, to rodzi się w naturalny sposób pytanie, na jakiej podstawie określa się w ogóle przedmiot prawa nabytego w tym szczególnym trybie w przypadkach, gdy rękojmia jednak działa<sup>30</sup>. Jeśli dane zawarte w dziale I-O nie przesądzą o rozmiarze nabytej nieruchomości, a ponadto z oczywistych względów okoliczność ta nie wynika też z treści (rozmiaru) uprawnień zbywcy<sup>31</sup> (*ex definitione* jest on przecież osobą nieuprawnioną), to brak jest jakichkolwiek kryteriów pozwalających na dostatecznie precyzyjne ustalenie skutków czynności prawnej „osłanianej” rękojmią. Konsekwentnie należałoby przyjąć, że rękojmia nigdy nie znajdzie zastosowania, gdyż nie ma możliwości określenia, co jest przedmiotem nabywanego prawa podmiotowego, a więc – przykładowo – własność jakiej rzeczy uzyskuje osoba działająca w dobrej wierze lub jaka nieruchomość zostaje obciążona służebnością lub hipoteką.

Reasumując tę część rozważań, należy stwierdzić, że te z danych zawartych w dziale I-O, które pozwalają na indywidualizację (określenie) przedmiotu wpisanych w dalszych działach księgi wieczystej praw podmiotowych, współtworzą stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze łącznie z wpisami praw zawartymi w dalszych działach. W tym sensie można powiedzieć, że są one objęte rękojmią<sup>32</sup>. Inny jest bowiem stan

---

<sup>30</sup> Najprostszym tego typu przykładem, akceptowanym powszechnie jako podlegający ochronie rękojmiami, jest sytuacja, gdy umowę przenoszącą własność zawiera osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel, w rzeczywistości niebędąca właścicielem nawet części zbywanej nieruchomości.

<sup>31</sup> Jak to ma miejsce przy zbyciu dokonanych przez rzeczywistego uprawnionego.

<sup>32</sup> Należy wszakże pamiętać, że precyzyjnie rzecz ujmując, to nie poszczególne wpisy są „objęte” ochroną z art. 5 u.k.w.h., a stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.

prawny, gdy właścicielem działek nr 1, 2 i 3 jest osoba X, a inny, gdy właścicielem działek nr 1, 2 oraz części działki nr 3 jest osoba X, natomiast właścicielem pozostałej części działki nr 3 jest osoba Y. Jeśli wskazana w dziale I-O nieruchomości istnieje („fizycznie”) w rzeczywistości w opisanych w księdze granicach, to rękojmia chroni nabycie praw podmiotowych odnoszących się do całej tak oznaczonej rzeczy. Nie obejmuje ona natomiast z oczywistych względów danych mających charakter dodatkowych informacji opisowych, zawartych w szczególności w łamach 5 oraz 6 działu I-O księgi wieczystej.

Na marginesie niniejszych rozważań należy zwrócić uwagę, że mają one odniesienie jedynie do przypadków, gdy dla części nieruchomości stanowiącej przedmiot własności innej osoby nie jest prowadzona oddzielna księga wieczysta. Gdyby właściciel części nieruchomości złożył wniosek o urządzenie dla niej oddzielnej księgi wieczystej, a jednocześnie nie doszłoby do oznaczenia odłączenia części nieruchomości od „starej” księgi, wystąpiłaby sytuacja prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości. Dominujący w doktrynie i jednolicie reprezentowany w orzecznictwie pogląd głosi, że w sytuacji takiej stosowanie przepisów o rękojmi jest w ogóle wyłączone<sup>33</sup>.

**IV.** Warto przedstawić kilka przykładów praktycznych konsekwencji przyjęcia krytykowanego tu poglądu o charakterze wpisów w dziale I-O. Konfrontacja rezultatów z podstawowymi funkcjami, jakie mają spełniać księgi wieczyste pozwoli uzyskać dodatkowy argument dla poparcia prezentowanego stanowiska.

Załóżmy, że osoba X była właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr 1, 2 i 3, które zostały właściwie oznaczone w księdze wieczystej. Jeśli X sprzeda część nieruchomości, np. działkę nr 3, i fakt ten nie zostanie ujawniony w księdze wieczystej za pomocą odpowiedniego wpisu, to – według dominującego poglądu – stan prawny ujawniony w księdze wieczystej będzie zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis właściciela jest bowiem nadal prawidłowy, nieprawidłowe jest natomiast będące

---

<sup>33</sup> Tak uchwała SN z 24 października 2003 r., III CZP 70/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 192), też S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 46; odmiennie P. Mysiak, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r.*, Rejent 2005, nr 2, s. 174.

„kwestią faktu” oznaczenie przysługującej mu nieruchomości. Absurdalność takiego wniosku ujawni się w szczególności w wypadku, gdy zmieni się stan faktyczny przez przyjęcie, że X zbył całe działki nr 2 i 3 oraz 80% powierzchni działki nr 1.

Jeżeli w opisanym stanie faktycznym X sprzeda nieruchomość osobie Y znajdującej się w dobrej wierze, dominujący pogląd każe przyjąć, że Y nabył jedynie własność działek 1 i 2 (lub 20% powierzchni działki nr 1 w wypadku drugiego wariantu stanu faktycznego). Na czym polega w takim razie funkcja ksiąg wieczystych? Z całą pewnością nie na zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu<sup>34</sup>. Skoro treść księgi wieczystej nie daje nigdy pewności co do tego, że oznaczona w księdze nieruchomość jest własnością wskazanej w dziale II osoby, to o bezpieczeństwie takim nie może być mowy. Nawet przy dołożeniu należytej staranności, sprawdzeniu treści wpisów i skonfrontowaniu ich ze stanem faktycznym nieruchomości, potencjalny nabywca nie może być pewny skutków dokonanej czynności prawnej. Księga wieczysta zgodnie z krytykowanym tu zapatrywaniem gwarantuje jedynie, że wpisana w niej osoba jest właścicielem jakiejś (bliżej jednak nieokreślonej) nieruchomości, która może mieć całkowicie inny skład faktyczny w stosunku do tego, co wskazują zawarte w dziale I-O dane.

Co ciekawe, nie podważa się w literaturze i orzecznictwie działania rękojmi, gdy wpisana w dziale II księgi osoba nie jest w ogóle właścicielem oznaczonej w dziale I-O nieruchomości (nawet jej części)<sup>35</sup>. W takiej sytuacji uznaje się, że nabywca działający w zaufaniu do treści księgi wieczystej uzyskuje własność całej nieruchomości. Trudno zrozumieć, jakie argumenty mają uzasadniać takie zróżnicowanie skutków prawnych wystąpienia tych podobnych przecież stanów faktycznych. W obu wypadkach (wcześniejszego zbycia całej nieruchomości ujawnionej w księdze, jak również zbycia jej części) księga wieczysta wskazuje po-

---

<sup>34</sup> R.A. Domański, *Czy istnieje możliwość...*, s. 44, akceptując krytykowane tu stanowisko Sądu Najwyższego i części doktryny, dostrzega problem jego konsekwencji w postaci zagrożenia pewności obrotu nieruchomościami gruntowymi.

<sup>35</sup> Na przykład z powodu nieujawnionego w księdze wieczystej jej zbycia, wpisania danej osoby jako właściciela bez podstawy prawnej czy też upływu biegnącego przeciwko niej terminu zasiedzenia.

tencjalnym nabywcom, że właścicielem określonej (dział I-O) nieruchomości jest konkretna osoba (dział II). Realizacja podstawowej funkcji ksiąg wieczystych jest więc możliwa jedynie w wypadku uznania, że rękojmia, przy spełnieniu wskazanych w ustawie przesłanek, działa na korzyść takiej osoby, niezależnie od tego, czy ujawnionemu w księdze wieczystej jako uprawniony podmiotowi przysługuje własność części nieruchomości czy też prawo to nie przysługuje jej w ogóle<sup>36</sup>.

Teza o wyłączeniu spod działania rękojmiami oznaczenia nieruchomości czyni z nabycia własności czynność prawną o niedających się przewidzieć skutkach. Stoi to w sprzeczności z założeniem, zgodnie z którym księgi wieczyste mają w stosunkach prawnorzeczowych pełnić funkcję stabilizującą poprzez ujawnianie praw dotyczących nieruchomości. Praktyczne konsekwencje tego poglądu są bardzo istotne. Jest oczywiste, że nabywca nie dąży do uzyskania własności jakiegokolwiek nieruchomości, ale wybiera i decyduje się na nabycie określonej rzeczy, która spełnia jego wymagania (położenie, obszar, rodzaj budynków). Gdyby księga wieczysta nie dawała żadnej pewności w zakresie oznaczenia objętej nią nieruchomości, jej znaczenie dla obrotu byłoby minimalne.

Należy poza tym zwrócić uwagę, że w swych podstawowych założeniach instytucja rękojmiami ma powodować „utrwalenie” stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej poprzez utratę praw w niej nieujawnionych przez osoby uprawnione, w tym nawet utratę prawa przez niewpisanego do księgi rzeczywistego właściciela, na korzyść osoby działającej w zaufaniu do treści księgi (a więc pozostającej w dobrej wierze)<sup>37</sup>. Ma to służyć zapewnieniu przejrzystości stosunków prawnorzeczowych dotyczących danej nieruchomości. Przyjęcie, że rękojmia nie odnosi się do oznaczenia zawartego w dziale I-O, prowadzi do utrzymywania ciągłej niepewności dotyczącej stanu prawnego nieruchomości. W świetle dominującego poglądu nawet po wielu latach od dokonania czynności prawnej

---

<sup>36</sup> Pomijając już absurdalność założenia, że skoro zbywcy prawo nie przysługuje w ogóle, to rękojmia umożliwia nabycie „całej” nieruchomości, natomiast w wypadku, gdy przysługuje mu choć w niewielkiej części, to rękojmia jest wyłączona.

<sup>37</sup> Jest to – w zakresie wygaśnięcia nieujawnionych obciążeń rzeczy – tzw. negatywne działanie rękojmiami, którego dopuszczalność była dawniej kwestionowana, a obecnie nie budzi już wątpliwości; por. S. R u d n i c k i, *Komentarz*, s. 45 i nast.



może bowiem „okazać się”, że prawo nabyte przez osobę działającą w dobrej wierze jest znacznie mniejsze niż wynikałoby to z treści księgi wieczystej.

Z omówioną kwestią wiąże się inny istotny problem. Instytucje rękojmi oraz domniemań z art. 3 u.k.w.h. nie spełniają jedynie funkcji ochronnej dla nabywców. Pośrednio mają przyczyniać się do pełnego ujawniania stanu prawnorzeczowego nieruchomości poprzez zagrożenie, że prawa nieujawnione w księdze wieczystej mogą wygasnąć, co ma motywować uprawnionych do składania wniosków o wpis. Przykładowo osoba, której przysługuje służebność w stosunku do nieruchomości posiadającej urzędową księgę wieczystą, musi liczyć się z tym, że w razie niewpisania służebności do księgi, zbycie nieruchomości spowoduje unicestwienie jej prawa. Treść księgi (zgodnie z którą nieruchomość wolna jest od obciążeń) rozstrzygnie bowiem na korzyść nabywcy w dobrej wierze. Szczególnie istotne znaczenie ma wspomniany mechanizm w stosunku do prawa własności. „Opieszały” właściciel może ponieść dotkliwe konsekwencje swych zaniechań w postaci całkowitej utraty prawa. Taka właśnie sytuacja wystąpiła w stanie faktycznym, który stał się podstawą rozważań zawartych w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku. Właściciel części nieruchomości przez długi okres, jaki upłynął od uzyskania własności w 1971 roku do dokonania przez dawnego właściciela sprzedaży w 1983 roku nie zadbał o zabezpieczenie swoich interesów, co mógł uczynić, wnosząc wniosek o założenie nowej księgi wieczystej dla swojej nieruchomości i jej odłączenie od „starej” księgi. Właśnie ta osoba pośrednio doprowadziła do tego, że oznaczenie nieruchomości w istniejącej księdze wieczystej było niewłaściwe. Trudno znaleźć argumenty mogące przemawiać za uznaniem, że sytuacja ta różni się w jakikolwiek sposób od innych przypadków „właścicielskich zaniechań” i uzasadnia przyznanie temu akurat właścicielowi szczególnej ochrony<sup>38</sup>, jak to uczynił Sąd Najwyższy. Wniosek ten można uogólnić i stwierdzić, że w większości sytuacji ujawnienia w dziale I-O części nieruchomości, której własność przysługuje w rzeczywistości innej niż wskazana w dziale II osobie, to właśnie ona zaniechała dokonania czynności niezbędných

---

<sup>38</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 292 zauważa, że negatywne skutki działania rękojmi dotyczą „osób opieszałych, zaniedbujących ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej”.

dla ochrony własnych interesów i powinna liczyć się z poniesieniem konsekwencji tego faktu. Przyznanie przez Sąd Najwyższy opieczętowanemu właścicielowi ochrony poprzez uznanie, że rękojmia w istniejącym stanie faktycznym nie działa, również z tego punktu widzenia należy ocenić negatywnie.

Jak wspomniano na wstępie, jedną z głównych funkcji ksiąg wieczystych jest zagwarantowanie pewnego zabezpieczenia wiarygodności w postaci hipoteki, co ma znaczenie dla całego obrotu gospodarczego. Rola rękojmi jest w tym zakresie bardzo istotna. Podstawowym założeniem jest uznanie, że wierzyciel, w razie wpisania hipoteki na skutek zawarcia umowy z uprawnionym według treści księgi, uzyskuje prawo skuteczne *erga omnes*, bez względu na to, jak przedstawiał się rzeczywisty stan prawny. Oczywiście jest, że np. przy podejmowaniu decyzji o udzieleniu kredytu, bank bierze pod uwagę wartość nieruchomości, która ma zostać obciążona hipoteką<sup>39</sup>. Załóżmy, że w opisanym wcześniej stanie faktycznym kredyt został udzielony między innymi ze względu na znajdujący się na działce nr 3 budynek o znacznej wartości, przy czym wartość rynkowa pozostałych działek jest minimalna. Przyjęcie krytykowanego w pracy poglądu nakazuje uznać, że hipoteka obciąża jedynie nieruchomość stanowiącą rzeczywiście własność osoby X, a więc działki nr 1 i 2. Wierzyciel nie może być w związku z tym nigdy pewny, jaka część nieruchomości zostaje obciążona hipoteką i z jakiego przedmiotu będzie mógł ewentualnie zaspokajać swoje roszczenia. Oznacza to zakwestionowanie podstawowej cechy zabezpieczenia hipotecznego, jakim ma być jego pewność. Przykład ten pozwala wykazać, jak istotny wpływ na rzeczywisty zakres uprawnień podmiotów praw rzeczowych ma określenie przedmiotu tych praw.

Ze wskazanych przykładów wynika, że dominujący pogląd zakłada udaremnienie przynajmniej w części spełniania przez księgi wieczyste ich głównych funkcji. Wprawdzie o jego nietrafności decydują przede wszystkim przedstawione w poprzednim punkcie argumenty odwołujące się do wykładni pojęcia „stan prawny ujawniony w księdze wieczystej” oraz podstawowe cechy podmiotowych praw rzeczowych, jednak nie można

---

<sup>39</sup> Ścisłej rzecz ujmując – obciążone zostaje określone prawo rzeczowe, najczęściej własność lub użytkowanie wieczyste.

przy jego ocenie pomijając praktycznych konsekwencji przyjęcia określonej koncepcji znaczenia wpisu w dziale I-O.

V. Rozważając kwestię trybu właściwego do korygowania niezgodnych z rzeczywistością wpisów w dziale I-O, należy w szczególności wziąć pod uwagę sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru (ewidencji) nieruchomości (art. 27 u.k.w.h.), postępowanie nieprocesowe o wpis w księdze wieczystej (art. 626<sup>1</sup> i nast. k.p.c.) oraz proces o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Pierwszy z wymienionych trybów postępowania dotyczy usuwania występujących w księgach wieczystych nieprawidłowości, które nie powodują niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym istotne jest podkreślenie, że jeżeli wadliwość dotyczy wpisu w dziale I-O, który ma znaczenie dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości, to jej usunięcie nie może nastąpić przez uregulowane w art. 27 ustawy sprostowanie. Odnosząc te uwagi do dokonanych w poprzednich punktach ustaleń, należy zauważyć, że sprostowanie może zostać dokonane w sytuacji, gdy ma dotyczyć zawartych w dziale I-O (oraz, odpowiednio, w katastrze nieruchomości) informacji natury opisowej, takich jak przeznaczenie nieruchomości czy jej obszar w ścisłym znaczeniu, a więc liczba jednostek powierzchni. Niedopuszczalne jest natomiast dokonywanie sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O, jeśli zawarte w katastrze (ewidencji) dane, niezgodne z treścią księgi wieczystej i mające stanowić podstawę sprostowania, dotyczą samego oznaczenia przedmiotu praw ujawnionych w księdze wieczystej, w szczególności wskazania poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości czy też oznaczenia ich granic. Taka zmiana dotyczy bowiem stanu prawnego nieruchomości i może być dokonana w postępowaniu o wpis lub w trybie procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przedstawione tu stanowisko jest akceptowane w orzecznictwie. W orzeczeniu z 18 listopada 1971 roku<sup>40</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że

---

<sup>40</sup> III CRN 338/71 (OSNC 1970, nr 6, poz. 110).

„nie może uzasadniać sprostowania wpisów w dziale I księgi wieczystej wyciąg z wykazu zmian gruntowych, jeżeli zmiana taka, naruszająca prawo własności osoby wpisanej w charakterze właściciela nieruchomości, nie wynika z uzasadnionej podstawy prawnej, a w szczególności z orzeczenia sądowego, decyzji właściwego organu administracji państwowej albo z umowy”. W stanie faktycznym, który stanowił podstawę orzeczenia, zmiana wpisu w dziale I-O miała polegać na nowym oznaczeniu granic nieruchomości. Z kolei postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1997 roku<sup>41</sup> dostarcza przykładu sytuacji, w której sprostowanie wpisu w trybie art. 27 u.k.w.h. jest dopuszczalne. Zmiana danych polegała na wpisaniu innej powierzchni (obszaru w znaczeniu liczby jednostek miary) nieruchomości, a potrzeba dokonania zmiany wynikała nie ze zmiany granic poszczególnych działek, a z dokonania nowych, dokładniejszych pomiarów w terenie. Zmiana taka, jako nienaruszająca prawa własności i innych praw na nieruchomości, może być dokonana w trybie przewidzianym w art. 27 u.k.w.h.

Usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może natomiast nastąpić za pomocą dwóch wskazanych na wstępie tego punktu sposobów, przy czym o tym, który z nich jest w danej sytuacji właściwy, decyduje przyczyna powstania niezgodności<sup>42</sup>. Jeśli rozbieżność ma charakter następczy, a więc wpis był początkowo prawidłowy, jednak stał się „nieaktualny” w wyniku wystąpienia zdarzenia prawnego zmieniającego stan prawny nieruchomości<sup>43</sup>, usunięcie niezgodności następuje przez dokonanie kolejnego wpisu, a więc w trybie określonym przede wszystkim w art. 626<sup>1</sup> i nast. k.p.c. Podstawą wpisu może być w szczególności odpowiedni dokument, na przykład umowa sprzedaży.

Zmiana taka może dotyczyć również wpisów w dziale I-O. Jako przykład może posłużyć sprzedaż jednej działki należącej dotąd do nieruchomości złożonej z trzech działek. W chwili dokonania tej czynności prawnej, właścicielem nieruchomości składającej się ze zbywanej działki staje się nabywca, a więc inna osoba niż wpisana dotąd w dziale II księgi wie-

---

<sup>41</sup> I CKN 26/97 (OSNC 1997, nr 11, poz. 167).

<sup>42</sup> Por. szerzej E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 111.

<sup>43</sup> Na przykład przeniesienia własności nieruchomości.

czystej (art. 155 § 1 k.c.). Korekta powstałej niezgodności w treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym powinna nastąpić – w razie złożenia wniosku o wpis – w postępowaniu nieprocesowym poprzez założenie nowej księgi, wpisanie w niej nabywcy jako właściciela, przy jednoczesnej korekcie wpisu w dziale I-O starej księgi wieczystej.

Dokonanie usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w wypadku jego pierwotnej wadliwości, a więc w sytuacji, gdy wpis od początku był nieprawidłowy, następuje w trybie postępowania procesowego (art. 10 u.k.w.h.). Postępowanie to może zmierzać również do dokonania odpowiednich zmian w dziale I-O księgi wieczystej<sup>44</sup>. Będzie tak w sytuacji, gdy żądana przez powoda zmiana dotyczy zawartych w tym dziale danych dotyczących oznaczenia nieruchomości, a więc indywidualizujących przedmiot ujawnionych w dalszych działach praw rzeczowych<sup>45</sup>, a nie danych opisowych, takich jak przeznaczenie nieruchomości. Przykładem jest wpisanie w dziale II osoby, która nie jest właścicielem całej nieruchomości oznaczonej w dziale I-O księgi wieczystej. W takim wypadku właściciel pozostałej części nieruchomości może domagać się usunięcia powstałej niezgodności poprzez wykreślenie z działu I-O księgi błędnie wpisanych działek<sup>46</sup>. Oczywiście przy tym jest, że wadliwość wpisu w dziale I-O dotyczy w tym wypadku prawa własności osoby wpisanej w dziale II. Nie oznacza to jednak, że trafna jest ogólna teza, iż uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nigdy nie może dotyczyć oznaczenia nieruchomości. Należy bowiem pamiętać, że oznaczenie nieruchomości z działu I-O współtworzy stan prawny nieruchomości i w wypadku, gdy niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym

---

<sup>44</sup> Odmienne, co do zasady E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 110; S. R u d n i c k i, *Komentarz*, s. 63. Autor przytacza następnie przykład sytuacji, w której postępowanie oparte na art. 10 u.k.w.h. może jednak zmierzać do dokonania korekty wpisu w dziale I-O.

<sup>45</sup> I w ten sposób kształtujących stan prawny nieruchomości wspólnie z wpisami w dalszych działach.

<sup>46</sup> Tak również S. R u d n i c k i, *Komentarz*, s. 64 i powołane tam orzecznictwo. Właściciel mógłby, jak się wydaje, domagać się jednocześnie dokonania wpisu spornych działek do działu I-O księgi wieczystej prowadzonej dla jego nieruchomości, jeśli oczywiście księga taka jest prowadzona i sporne działki nie są już w niej wpisane.

stanem prawnym polega na niewłaściwym oznaczeniu przedmiotu praw wpisanych do księgi, usunięcie niezgodności, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., będzie polegać na dokonaniu wpisu (wykreślenia) w dziale I-O<sup>47</sup>.

VI. Zgodnie z poczynioną na wstępie zapowiedzią należy przedstawić bliżej poglądy doktryny oraz orzecznictwa w tej istotnej kwestii. Wbrew pozorom nie są one jednolite, a wypowiedzi poszczególnych autorów można różnie interpretować. Również w orzecznictwie istnieje rozbieżność stanowisk w tym względzie.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku<sup>48</sup>, która przyjmuje – odmienny od reprezentowanego w niniejszym artykule – pogląd odnośnie do roli oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej w procesie ustalania jej stanu prawnego<sup>49</sup>, została już szczegółowo przedstawiona. Całkowicie natomiast przeciwną koncepcję, równoznaczną z bronioną w niniejszej pracy, na tle niemal identycznego stanu faktycznego, przedstawił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 grudnia 1994 roku<sup>50</sup>, uznając, że w razie wpisania w dziale I-O części działki, która nie stanowi własności osoby ujawnionej jako właściciel „nie można mówić o sporze co do obszaru nieruchomości stanowiącej własność (...) pozwanych, lecz o wadliwości (błędności) wpisu w dziale II księgi wieczystej”. Należy jedynie żałować, że w uzasadnieniu nie znalazło się wyraźne stwierdzenie, że uchwała stanowi odstępienie od dotychczasowej linii orzecznictwa i zakwestionowanie wypowiedzi części doktryny<sup>51</sup>. Z tego powodu sprzeczność pomiędzy dwoma wymienionymi rozstrzygnięciami nie jest łatwo dostrzegalna, zwłaszcza wobec faktu niezawarcia w tezie uchwały wzmianki o poglądzie Sądu na temat znaczenia danych zawartych w dziale I-O księgi

---

<sup>47</sup> Wyłącznie w tym dziale, np. w wypadku, gdy wykreślone działki są objęte inną księgą wieczystą, lub w dziale I-O oraz innych działach, np. w razie konieczności założenia dla wykreślonej z działu I-O części nieruchomości nowej księgi wieczystej.

<sup>48</sup> Zob. przypis 20.

<sup>49</sup> Podobnie brzmi teza uchwały z dnia 4 marca 1994 roku, III CZP 15/94 (niepublikowanej).

<sup>50</sup> II CZP 158/94 (OSNC 1995, nr 4, poz. 59). Aprobującą głosę do tego wyroku opublikował A. Szpunar, Rejent 1995, nr 10, s. 89, dalej powoływana jako *Glosa*.

<sup>51</sup> Trzeba jednak przyznać, że z treści uzasadnienia wynika, iż skład orzekający zdawał sobie sprawę z odrębności własnego poglądu w tej kwestii.

wieczystej, na co trafnie zwrócił uwagę A. Szpunar w głosie do tej uchwały<sup>52</sup>.

Przechodząc do przedstawienia stanowiska piśmiennictwa należy wskazać, że w zasadzie identyczny z zajmowanym w niniejszym artykule pogląd zaprezentował W. Prądzyński<sup>53</sup>. Również E. Skowrońska omawiając uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 r. odniosła się do niej krytycznie<sup>54</sup>. Zdecydowanie odmienną koncepcję przedstawił P. Hoffman, który w cytowanej już wypowiedzi stwierdził, iż wpis w dziale I-O nie przesądza, że nabywca w wyniku działania rękojmi uzyskał własność konkretnej, oznaczonej tam działki<sup>55</sup>. Pogląd ten akceptują ponadto J. Trześniewski-Kwiecień<sup>56</sup> oraz R.A. Domański<sup>57</sup>. Podobne stanowisko zajęą, jak się wydaje, A. Oleszko, którego zdaniem „wpisy w dziale I-O księgi wieczystej **co do oznaczenia** (podkr. K.G.) i powierzchni nieruchomości, w tym gruntu rolnego, nie są objęte rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych”<sup>58</sup>. Inni autorzy najczęściej ograniczają się do stwierdzenia, że rękojmią i domniemaniami z art. 3 u.k.w.h. nie jest objęty wpis w dziale I-O, nie rozwijając szerzej tej myśli<sup>59</sup>.

---

<sup>52</sup> A. Szpunar – patrz przypis 50.

<sup>53</sup> W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Notarialny 1948, nr IX-X, s. 221-222.

<sup>54</sup> E. Skowrońska, *Przegląd orzecznictwa SN z zakresu prawa rzeczowego*, Przegląd Sądowy 1992, nr 2, s. 64.

<sup>55</sup> Zob. przypis 19.

<sup>56</sup> Zob. przypis 19.

<sup>57</sup> R.A. Domański, *Czy istnieje możliwość...*, s. 41-41 oraz s. 44. Znamienne, że autor ten, akceptując praktyczne konsekwencje dominującego poglądu w postaci podważenia bezpieczeństwa obrotu, wskazuje rozwiązanie w postaci przypisania decydującego znaczenia oznaczeniu nieruchomości w katastrze, co stoi w oczywistej sprzeczności z intencją ustawodawcy, który na potrzeby obrotu cywilnoprawnego stworzył system ksiąg wieczystych.

<sup>58</sup> A. Oleszko, *Moc dowodowa uwłaszczeniowych decyzji administracyjnych w sprawach rolnych w postępowaniu wieczystoksięgowym*, cz. II, Rejent 2003, nr 1, s. 13.

<sup>59</sup> Por. przykładowo M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 121; E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 125, który wspomina o nieobjęciu rękojmią „danych faktycznych (informacji)” dotyczących oznaczenia nieruchomości, co można – jak się wydaje – interpretować jako zajęcie stanowiska zgodnego z bronionym tutaj.

Na odrębną uwagę zasługuje stanowisko S. Rudnickiego. Autor ten uznaje pogląd W. Prądzyńskiego za nietrafny i „odosobniony”<sup>60</sup>. Z drugiej jednak strony aprobuje oba pozostające w sprzeczności wyroki Sądu Najwyższego<sup>61</sup> i stwierdza, że rękojmia działa, gdy wpis w dziale I-O obejmuje działki stanowiące część nieruchomości niebędącej własnością osoby wpisanej w dziale drugim, lecz osoby trzeciej<sup>62</sup>. W związku z tą wypowiedzią można postawić pytanie, kiedy w takim razie rękojmia nie odnosi się do danych z działu I-O (jak twierdzi początkowo autor), skoro w polskim prawie cywilnym nie istnieje kategoria nieruchomości niczyich. Niewłaściwe oznaczenie nieruchomości w dziale I-O zawsze prowadzi do objęcia księgą nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu, wyjąwszy oczywiście sytuacje oznaczenia nieruchomości w ogóle nieistniejących w sensie fizycznym lub prawnym, np. „zabranych” przez rzekę. Wypowiedzi tego autora charakteryzuje więc pewna sprzeczność, wydaje się jednak, że jest on bliższy koncepcji bronionej w niniejszej pracy.

Nawiązując do poruszanej już kwestii problemów terminologicznych, należy zauważyć, że część autorów używa pojęcia „obszar” w znaczeniu szerszym od tego, które nadaje mu rozporządzenie do ustawy, co powoduje nieraz trudności w ocenie ich stanowiska. Przykładowo E. Skowrońska stwierdziła, odnosząc się krytycznie do rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego zawartego w uchwale z dnia 28 lutego 1989 roku, że co do zasady należałoby przyjąć, iż „rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje także obszar nabytej nieruchomości”<sup>63</sup>. Wydaje się, że autorka nie miała na myśli obszaru w znaczeniu powierzchni wyrażonej w miarach metrycznych.

Dokonanie tego krótkiego i niekompletnego przeglądu pozwala wysnuć wnioski o braku zgodności poglądów w omawianej kwestii oraz pewnym nieładzie terminologicznym. Stan taki z całą pewnością nie jest pożądanym z punktu widzenia praktyki. Wprawdzie wypowiedzi odnoszące się do problemu bardziej szczegółowo zazwyczaj trafnie kwalifikują oznaczenie nieruchomości w dziale I-O jako kształtujące jej stan prawny, nie

---

<sup>60</sup> S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 41.

<sup>61</sup> Oraz wyrok SN z dnia 4 marca 1994 r.; S. Rudnicki, *Dwa problemy...*, s. 12.

<sup>62</sup> S. Rudnicki, *Dwa problemy...*, s. 13.

<sup>63</sup> E. Skowrońska, *Przegląd orzecznictwa...*, s. 64.



można jednak wykluczyć, że zarówno uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku, jak i znaczna liczba skrótowych wypowiedzi zawartych w piśmiennictwie<sup>64</sup> wpływać mogą na wydawanie błędnych orzeczeń przez sądy. Warto, by Sąd Najwyższy przy najbliższej okazji wyraźnie opowiedział się przeciwko tezie zaprezentowanej w powoływanym wielokrotnie orzeczeniu.

**VII.** Reasumując rozważania, godzi się powtórzyć za A. Szpunarem postulat ścisłego rozumienia przez sądy danych faktycznych, które nie są objęte rękojnią<sup>65</sup>. Jest to konieczne dla prawidłowego funkcjonowania najważniejszych instytucji prawnych związanych z księgami wieczystymi. Dane zawarte w dziale I-O księgi wieczystej pozwalające na indywidualizację nieruchomości, a więc wskazujące jej oznaczenie, kształtują łącznie z wpisami w dalszych działach stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej. Tak rozumiany stan prawny jest objęty działaniem rękojmi oraz domniemań ustanowionych w art. 3 u.k.w.h. Nie można natomiast zgodzić się z często wypowiedzaną ogólną tezą o niedziałaniu wymienionych instytucji prawnych w stosunku do wszelkich wpisów w dziale I-O.

---

<sup>64</sup> Wypowiedzi te, zwłaszcza pochodzące z nowszego piśmiennictwa, w większości opowiadają się za krytykowanym tu poglądem. Można więc uznać go za dominujący.

<sup>65</sup> A. Szpunar – patrz przypis 50, bliżej Rejent 1995, nr 10, s. 96.