

# KSIĘGI WIECZYZSTE I HIPOTEKA

Komentarz

Tom I

Księgi wieczyste

Tomasz Czech

---

---

---

KOMENTARZE

# KSIEGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

Komentarz  
Tom I  
Księgi wieczyste

Tomasz Czech

---

---

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 4 maja 2022 r.

Wydawca  
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący  
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne  
Anna Popławska

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-639-1

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	7
Wprowadzenie .....	13
<b>Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece</b> (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978; Dz.U. z 2022 r. poz. 872) .....	15
<b>DZIAŁ I. Księgi wieczyste .....</b>	<b>17</b>
<b>Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej .....</b>	<b>17</b>
Art. 1.    [Funkcja ksiąg wieczystych] .....	17
Art. 2.    [Jawność formalna i materialna ksiąg wieczystych] .....	44
Art. 3.    [Domniemania] .....	57
Art. 4.    [Kolizja domniemań] .....	96
Art. 5.    [Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych] .....	101
Art. 6.    [Nieodpłatność i zła wiara] .....	152
Art. 7.    [Wyłączenia rękojmi] .....	182
Art. 8.    [Wzmianka i ostrzeżenie] .....	196
Art. 9.    [Inne rozporządzenia] .....	213
Art. 10.   [Roszczenie o uzgodnienie] .....	223
Art. 11.   [Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych] .....	313
Art. 12.   [Kryteria wyznaczenia pierwszeństwa] .....	322
Art. 13.   [Zastrzeżenie pierwszeństwa] .....	326
Art. 14.   [Wpis prawa z zastrzeżeniem pierwszeństwa] .....	344
Art. 15.   [Pierwszeństwo według przepisów szczególnych] .....	349
Art. 16.   [Prawa osobiste i roszczenia] .....	350
Art. 17.   [Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń] .....	454
Art. 18.   [Wykreślenie prawa kolidującego] .....	474
Art. 19.   [Wykreślenie roszczenia] .....	491
Art. 20.   [Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń] .....	512
Art. 21.   [Połączenie nieruchomości] .....	520
Art. 22.   [Wpływ połączenia na ograniczone prawa rzeczowe] .....	546

<b>Rozdział 2</b>		
<b>Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie</b>		564
Art. 23.	[Prowadzenie ksiąg wieczystych]	564
Art. 23a.	[Współpraca z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych]	567
Art. 24.	[Księgi wieczyste dla nieruchomości]	568
Art. 24 <sup>1</sup> .	[Księgi wieczyste dla praw spółdzielczych]	597
Art. 25.	[Struktura księgi wieczystej]	609
Art. 25 <sup>1</sup> .	[Księgi wieczyste w systemie teleinformatycznym]	616
Art. 26.	[Podstawa oznaczenia nieruchomości]	621
Art. 27.	[Sprostowanie oznaczenia nieruchomości]	633
Art. 28.	[Akta księgi wieczystej]	644
Art. 29.	[Moc wsteczna wpisu]	646
Art. 30.	<i>(uchylony)</i>	653
Art. 31.	[Podstawa wpisu do księgi wieczystej]	654
Art. 32.	[Reguła konsensu formalnego]	756
Art. 33.	[Złożenie oświadczenia woli]	792
Art. 34.	[Zasada wpisu uprzedniego]	799
Art. 35.	[Ujawnienie prawa właściciela]	835
Art. 36.	[Obowiązek powiadomienia o zmianie właściciela]	839
Art. 36 <sup>1</sup> .	[Dostęp do akt wieczystoksięgowych]	846
Art. 36 <sup>2</sup> .	<i>(uchylony)</i>	864
Art. 36 <sup>3</sup> .	[Centralna baza danych ksiąg wieczystych]	864
Art. 36 <sup>4</sup> .	[Dostęp do elektronicznych ksiąg wieczystych]	866
Art. 36 <sup>5</sup> .	[Opłaty od wniosków]	877
Art. 37–57.	<i>(uchylone)</i>	879
Art. 58.	[Rozporządzenie wykonawcze]	879
Art. 58 <sup>1</sup> –58 <sup>2</sup> .	<i>(uchylone)</i>	880
<b>Rozdział 3. Zakładanie ksiąg wieczystych</b>		880
Art. 59–64.	<i>(uchylone)</i>	880
<b>Bibliografia</b>		881

## Wprowadzenie

Księgi wieczyste to fundament bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Hipoteka zaś jest najpowszechniej stosowanym w Polsce zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości oraz niektórych prawach jej dotyczących.

Księgi wieczyste i hipoteka tworzą filary polskiego prawa rzeczowego. Są one wynikiem długotrwałej ewolucji, a ich kształt normatywny podlega stałym zmianom. Obecnie uregulowano je przede wszystkim w przepisach ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ze względu na znaczenie dla obrotu nieruchomościami przepisy te wymagają pogłębionej analizy, w ramach której należy uwzględnić bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów niższych instancji, dorobek doktryny prawa cywilnego oraz funkcje poszczególnych instytucji prawnych, aby w rezultacie ustalić prawidłową wykładnię omawianych przepisów. Przeprowadzenie takiej analizy jest podstawowym celem niniejszego komentarza. Zmierając do ułatwienia Czytelnikom lektury i zrozumienia analizowanych zagadnień, w książce zamieszczono liczne, przystępne przykłady, które obrazują stosowanie komentowanych przepisów w praktyce.

Komentarz obejmuje stan prawny na dzień 4.05.2022 r.

# USTAWA

z dnia 6 lipca 1982 r.

## o księgach wieczystych i hipotece

(tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978; Dz.U. z 2022 r. poz. 872)

# DZIAŁ I

## Księgi wieczyste

### Rozdział 1

#### Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

##### Art. 1. [Funkcja 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.

---

##### Spis treści

---

I. Wprowadzenie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece . . . . .	18
II. Źródła prawa . . . . .	19
III. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny . . . . .	19
IV. Funkcje ksiąg wieczystych . . . . .	24
V. Stan prawny nieruchomości . . . . .	26
VI. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych . . . . .	29
VII. Wpis w księdze wieczystej . . . . .	30
VIII. Pojęcie nieruchomości . . . . .	34
IX. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu . . . . .	40



## I. Wprowadzenie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece pochodzi z 1982 r., w związku z czym jej struktura odzwierciedla założenia ideologiczne przyjęte w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. W myśl tych założeń tradycyjne instytucje prywatnoprawne związane z obrotem nieruchomościami były przeżytkiem systemu kapitalistycznego i powinny być rugowane na margines regulacji prawnych. Nie zasługiwały na uwzględnienie w Kodeksie cywilnym – wiodącym akcie prawnym w dziedzinie prawa prywatnego (por. np. S. Breyer, *Księgi...*, s. 27 i n.; A. Stelmachowski, *W kwestii...*, s. 229 i n.; A. Szpunar, *Nowa...*, s. 3; J. Wasilkowski, *Zagadnienie...*, s. 587).

Mimo że powołane instytucje przeżywają renesans od początku lat 90. XX w., dotychczas polski ustawodawca nie zdecydował się na systemową reformę i przeniesienie tych instytucji do Kodeksu cywilnego (por. E. Gniewek, *Miejsce...*, s. 131 i n.; K. Zaradkiewicz, *Księga...*, s. 201 i n.).

2. Opierając się na wspomnianych założeniach z czasów PRL, w przepisach komentowanej ustawy zbiorczo uregulowano trzy grupy zagadnień związanych z obrotem nieruchomościami.
3. Po pierwsze, unormowano zagadnienia ustrojowe i częściowo proceduralne dotyczące zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych, jak również zasad dokonywania wpisów w tych księgach (dział I rozdział 2). Postępowanie wieczystoksięgowe ogólnie opisują natomiast przepisy art. 626<sup>1</sup> i n. k.p.c.

**Przykłady:** Omawiane przepisy u.k.w.h. regulują m.in. następujące zagadnienia: 1) własność rzeczowa sądu (art. 23 zd. 1), 2) struktura księgi wieczystej (art. 25), 3) sprostowanie oznaczenia nieruchomości (art. 27), 4) podstawa wpisu do księgi wieczystej (art. 31–32), 5) zasada wpisu uprzedniego (art. 34).

Wprowadzono również szczególne powództwo dotyczące uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1).

4. Po drugie, przepisy komentowanej ustawy regulują kwestie materialnoprawne związane ze skutkami wpisów w księgach wieczystych (dział I rozdział 1, a także m.in. art. 29, 33). Do najistotniejszych kwestii należą:
  - 1) zasada jawności materialnej (art. 2 zd. 2),
  - 2) domniemania związane z wpisami (art. 3),
  - 3) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9),
  - 4) pierwszeństwo uprawnień (art. 11–15, 20),
  - 5) rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej (art. 16–17),
  - 6) moc wsteczna wpisu (art. 29).

5. Po trzecie, w przepisach omawianej ustawy (dział II) uregulowano hipotekę – podstawowe zabezpieczenie na nieruchomości i niektórych prawach związanych z nieruchomością (zob. komentarz do art. 65, tezy 16 i n.).
6. Przepisy u.k.w.h. ogólnie cechuje dość wysoki poziom merytoryczny oraz legislacyjny. Przepisy te nie są jednak zupełnie wolne od uchybień, luk oraz kontrowersji.
7. Konstrukcje prawne przewidziane w przepisach komentowanej ustawy w dużym stopniu stanowią kontynuację rozwiązań normatywnych, jakie przyjęto w poprzednio obowiązujących przepisach d.k.w. oraz p.rzecz. W związku z tym – w znacznej mierze – aktualność zachowują wypowiedzi orzecznictwa i nauki prawa na tle wspomnianych przepisów d.k.w. oraz p.rzecz.
8. Odnośnie do rozwoju historycznego ksiąg wieczystych oraz ich regulacji prawnej por. np. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 46 i n.; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 32–36; T. Stawicki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 168 i n. Co do dawnego piśmiennictwa por. P. Siciński, *Charakterystyka...*, s. 73 i n.

## II. Źródła prawa

9. W odniesieniu do prowadzenia ksiąg wieczystych i skutków materialnoprawnych wpisów dokonywanych w tych księgach podstawowym źródłem prawa są przepisy u.k.w.h.
10. Zagadnienia proceduralne związane z postępowaniem wieczystoksięgowym normują przede wszystkim przepisy art. 626<sup>1</sup> i n. k.p.c.
11. Na potrzeby dokonywania wpisów w księgach wieczystych istotne znaczenie mają przepisy wykonawcze, w szczególności przepisy rozp. inf. (odnośnie do elektronicznych ksiąg wieczystych) oraz rozp. wyk. (odnośnie do – marginalnie już występujących – ksiąg wieczystych w postaci materialnej).
12. Organizację pracy sądów wieczystoksięgowych regulują także przepisy r.u.s.p.
13. Odnośnie do materialnoprawnych zagadnień związanych z księgami wieczystymi ważną rolę odgrywa Kodeks cywilny, a zwłaszcza przepisy wyznaczające konstytutywny charakter wpisu w księdze wieczystej (np. art. 245<sup>1</sup>, art. 248 § 1, art. 250 § 2 k.c.).
14. Omawiane zagadnienia są ponadto regulowane przez liczne przepisy szczególne rozsiiane po całym systemie prawa polskiego.  
**Przykłady:** Do takich przepisów szczególnych należą m.in.: 1) art. 95 p.b., 2) art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k., 3) art. 31 u.o., 4) art. 27 u.g.n., 5) art. 9 u.w.l., 6) art. 23 u.o.p.n. (art. 38 u.o.p.n. z 2021 r.).
15. Odnośnie do źródeł normatywnych hipoteki zob. komentarz do art. 65, tezy 10 i n.

## III. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny

16. Księgi wieczyste są rejestrem publicznym (tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 9–10; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 3; J. Kuropatwiński, *Księgi...*,

t. I, s. 21–22; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 39; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 31; T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 19 i n.).

17. Księgi wieczyste stanowią rejestr o charakterze przedmiotowym. Ujawnia się w nich informacje dotyczące praw, których przedmiotem jest nieruchomości (por. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 10; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 691; por. także J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 19–20, 103–104 – autor ten odróżnia rejestry przedmiotowe od rejestru praw podmiotowych).
18. W Polsce księgi wieczyste funkcjonują w systemie realnym. Zgodnie z art. 24 ust. 1 dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, niezależnie od zmian po stronie właściciela (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 20–22; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 699–702; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 898; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 40; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 46–48; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 126; B. Zdziennicki, *Regulacja...*, s. 16).

„Znajduje to potwierdzenie w art. 24 ust. 1 u.k.w.h. przewidującym zasadę prowadzenia ksiąg wieczystych opartą na systemie realnym, w którym dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta, bez względu na zmiany dotyczące właściciela” (postanowienie SN z 11.04.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013/12, poz. 145).

Od powyższej zasady występują pewne wyjątki w odniesieniu do nieruchomości budynkowych. Oddzielnych ksiąg wieczystych nie prowadzi się m.in. dla budynków stanowiących odrębne przedmioty własności, gdy są one związane z prawem użytkownika wieczystego. Księgę wieczystą prowadzi się wówczas wspólnie dla gruntu, który został obciążony użytkowaniem wieczystym, oraz budynków posadowionych na tym gruncie (art. 24 ust. 1<sup>1</sup>).

Wyjątek dotyczy też ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (art. 1 ust. 3; zob. tezy 108 i n.).

19. W nauce prawa postuluje się, aby księgi wieczyste były powszechne, czyli obejmowały wszystkie nieruchomości położone w Polsce (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 13; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 693–696; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 101–103). Obowiązujące instrumenty prawne [zob. np. art. 35 ust. 1 u.k.w.h., art. 92 § 4 p.not., przepisy ustawy z 7.09.2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 1460)] przyczyniają się do stopniowej realizacji tego postulatu. Przedstawiony postulat nie został dotychczas spełniony i w najbliższej przyszłości stan ten zapewne nie zostanie osiągnięty.

Nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, obecnie stanowią jednak margines obrotu.

20. W prawie polskim nie obowiązuje ogólna norma, która nakazywałaby założenie z urzędu ksiąg wieczystych dla wszystkich istniejących nieruchomości. Zakłada się je zasadniczo na wniosek osoby uprawnionej (zob. art. 626<sup>8</sup> § 1 i 10 k.p.c.).

21. Księgi wieczyste tradycyjnie były prowadzone w formie materialnej, na formularzach papierowych (por. np. W. Sługiewicz, *Jak czytać...*, s. 20 i n.). Obecnie występuje ona jedynie marginalnie. W tej formie istnieją zasadniczo tylko tzw. księgi dawne, tj. założone przed 1.01.1947 r., dla których po tej dacie nie urządzono dalszego tomu (zob. tezę 29).
22. Współcześnie prawie wszystkie księgi wieczyste w Polsce mają postać elektroniczną (tzw. elektroniczne księgi wieczyste). W myśl art. 25<sup>1</sup> ust. 1 są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym. Nie mają one formy papierowej, a opierają się na zapisach elektronicznych. Prowadzi się je z wykorzystaniem centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, którą zarządza Ministerstwo Sprawiedliwości (por. np. E. Stefańska, *Elektroniczna...*, s. 41 i n.).

Każdą nową księgę wieczystą zakłada się obecnie jedynie w postaci elektronicznej (art. 25<sup>1</sup> ust. 1).

23. Księgi wieczyste, które były prowadzone w postaci materialnej, podlegały przeniesieniu do systemu teleinformatycznego (tzw. migracja). Zasady tego przeniesienia regulowały przepisy szczególne (zob. art. 3 i n. u.migr.). Pozostałością przeprowadzonych działań są komentarze do migracji widniejące obecnie w niektórych księgach wieczystych (szerzej por. J. Kornas, *Komentarz...*, s. 42 i n.). Szczegółowo proces migracji opisują m.in. A. Gryszczyńska, *Nowa...*, s. 172 i n., oraz E. Stefańska, *Elektroniczna...*, s. 13 i n.

Proces migracji materialnych ksiąg wieczystych do postaci elektronicznej zakończono w 2014 r. Obecnie mogą występować – zupełnie sporadycznie – pojedyncze przypadki ksiąg wieczystych, których nie objęto migracją (z zastrzeżeniem tezy 29 odnośnie do ksiąg dawnych)

**Przykład:** W wydziale wieczystoksięgowym sądu rejonowego podczas remontu odkryto materialną księgę wieczystą, którą pominięto w procesie migracji. Należy o tym powiadomić prezesa sądu rejonowego, który z urzędu powinien wydać zarządzenie o przeniesieniu treści tej księgi wieczystej do systemu teleinformatycznego (zob. art. 19 u.migr.). Na podstawie wydanego zarządzenia referendarz (sędzia), który orzeka w wydziale wieczystoksięgowym, ma obowiązek z urzędu dokonać migracji księgi do postaci elektronicznej.

Z orzecnictwa zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608.

24. Księgi wieczyste są jawne (art. 2 zd. 1). Każdy może uzyskać dostęp do treści takiej księgi – zasada jawności formalnej (zob. komentarz do art. 2, tezy 5 i n.).
25. W odniesieniu do ksiąg wieczystych obowiązuje zasada jawności materialnej (art. 2 zd. 2). Nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (zob. komentarz do art. 2, tezy 29 i n.).
26. Od księgi wieczystej należy odróżnić akta wieczystoksięgowe. Stanowią one zbiór pomocniczych dokumentów, do którego składa się dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej albo inne dokumenty dotyczące tej księgi (art. 28).

Akta wieczystoksięgowe prowadzi się w formie materialnej. W przyszłości należy oczekiwać – przynajmniej częściowej – digitalizacji tego zbioru, zwłaszcza gdyby wprowadzono formę elektroniczną aktu notarialnego i jego wypisów.

W przypadku gdy w treści wpisu w księdze wieczystej zamieszczono odesłanie do oznaczonej części dokumentu złożonego do akt wieczystoksięgowych, część tę uznaje się za objętą treścią wpisu (§ 10 ust. 3 rozp. wyk.).

27. W sytuacjach nadzwyczajnych księgę wieczystą może zastąpić jej uwierzytelniona kopia, którą sporządzono na zasadach określonych w art. 58<sup>1</sup>–58<sup>2</sup>. Dotyczy to materialnych ksiąg wieczystych: dawnych albo wyjątkowo dotychczas niezmigrowanych (zob. art. 9 ust. 1 nowelizacji z 15.01.2015 r.).
28. Księgi wieczyste mogą zostać zamknięte w przypadkach określonych w przepisach prawa (zob. § 129 ust. 1 rozp. inf., § 17 ust. 1 rozp. wyk.). Nie dokonuje się wtedy w nich dalszych wpisów ani adnotacji. Księgi takie nie mogą być jednak zniszczone, mają bowiem – jak sama nazwa wskazuje – charakter „wieczysty” (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 65–67; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 33–35; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 75–77; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 79–81).

Po zamknięciu danej księgi wieczystej przestają zasadniczo obowiązywać skutki prawne związane z wpisami w tej księdze (np. domniemania wynikające z art. 3). Księgi zamknięte nadal podlegają zasadzie jawności formalnej (art. 2 zd. 1 u.k.w.h.) i zachowują moc prawną dokumentów urzędowych zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. (zob. art. 10 u.u.m.p.).

Materialna księga wieczysta – po zmigrowaniu do postaci elektronicznej – staje się częścią akt wieczystoksięgowych (zob. art. 15 ust. 1 u.migr.). Traci wtedy status księgi wieczystej i powinna być traktowana jako dokument urzędowy (zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608; wyrok SN z 10.12.2019 r., IV CSK 420/18, LEX nr 2772593).

29. Księgi dawne oznaczają księgi wieczyste (hipoteczne, gruntowe) założone przed 1.01.1947 r. (zob. § 2 pkt 3 rozp. inf.). W księgach tych zasadniczo nie dokonuje się już wpisów ani adnotacji. Gdy został złożony wniosek o wpis w księdze dawnej, dla nieruchomości zakłada się nową księgę wieczystą w systemie teleinformatycznym.

Księgi dawne – co do zasady – nie podlegają migracji do postaci elektronicznej (art. 9 ust. 1 u.migr.). Wyjątek dotyczy ksiąg, dla których po 31.12.1946 r. urządzono dalszy tom (zob. art. 9 ust. 3 u.migr.).

Spora część ksiąg dawnych utraciła moc prawną na podstawie przepisów szczególnych [zob. np. przepisy ustawy z 17.02.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 11, poz. 67 ze zm.); przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141 ze zm.)].

W publikacji w sposób kompleksowy i pogłębiony omówiono wszystkie instytucje polskiego prawa hipotecznego, unormowane w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Odwołano się do powiązanych z nimi regulacji prawa bankowego, podatkowego, procedury egzekucyjnej i upadłościowej oraz aktualnych rozporządzeń wykonawczych.

W tomie I skomentowano art. 1–58 ustawy dotyczące ksiąg wieczystych. Obszerne rozważania obejmują zawarte w ustawie konstrukcje prawne, m.in. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, podstawy wpisu do księgi wieczystej. Liczne przykłady, praktyczne wskazówki, a także wnikliwa analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz dorobku nauki prawa to dodatkowe atuty tej książki.

Publikacja uwzględnia najnowsze zmiany wprowadzone m.in. ustawami:

- z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (wchodzą w życie 1.07.2022 r.);
- z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (wchodzą w życie 8.07.2022 r.).

Komentarz zainteresuje sędziów i referendarzy sądowych, notariuszy, adwokatów, radców prawnych oraz wszystkie osoby zajmujące się obsługą obrotu nieruchomościami w praktyce zawodowej oraz naukowo.

**Tomasz Czech** – doktor nauk prawnych, radca prawny, autor cenionych komentarzy m.in. do przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, prawach konsumenta, kredycie hipotecznym, kredycie konsumenckim i ustawy deweloperskiej, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.



9788382866391 W01P01

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca



ISBN 978-83-8286-639-1

9 788382 866391

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

