

UJAWNIENIE PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Paweł Hadyna

UJAWNIENIE PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Paweł Hadyna

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 10 czerwca 2024 r.

Recenzent

Dr hab. Adam Bieranowski, profesor Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Dorota Lebedzińska

Opracowanie redakcyjne

Agnieszka Witczak

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.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-627-4

ISSN 1897-4392

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	19
Rozdział I	
Ogólna charakterystyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	25
1. Uwagi wstępne	25
1.1. Pojęcie praw osobistych i roszczeń	26
1.2. Prawa osobiste jako wiązka uprawnień	40
1.3. Cel wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	42
2. Stan prawny nieruchomości	47
2.1. Problematyka terminologii ustawowej	47
2.2. Charakter wpisów w księdze wieczystej	51
2.3. Stan prawny nieruchomości a prawa osobiste i roszczenia	54
Rozdział II	
Katalog praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	67
1. Przesłanki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	67
1.1. Uwagi wstępne	67
1.2. Przegląd stanowisk dotyczących przesłanek ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej	68

1.3. Pojęcie wpisu w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych	74
1.4. Wnioskowanie przez analogię	82
2. Problematyka dopuszczalności wpisu w księdze wieczystej na tle wybranych praw osobistych i roszczeń....	90
2.1. Uwagi ogólne.....	90
2.2. Roszczenia związane z przeniesieniem i ustanowieniem praw rzeczowych	91
2.2.1. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości oraz roszczenie o przeniesienie użytkowania wieczystego	92
2.2.2. Roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego	95
2.2.3. Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego	102
2.2.4. Roszczenie o przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego	108
2.3. Prawo pierwokupu i prawo odkupu	114
2.4. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości oraz wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa.....	117
2.4.1. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości	117
2.4.2. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości	120
2.4.3. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa użytkowania wieczystego.....	121
2.4.4. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	124
2.4.5. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności innych praw.....	125
2.5. Uprawnienia do korzystania z nieruchomości	128
2.5.1. Uwagi ogólne.....	128

2.5.2. Przegląd stanowisk w sprawie ujawnienia poszczególnych praw osobistych dających możliwość korzystania z nieruchomości.....	130
2.5.3. Wspólne cechy praw osobistych umożliwiających korzystanie z nieruchomości ...	133
2.5.4. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych związanych z korzystaniem z nieruchomości, których wpis nie został <i>expressis verbis</i> przewidziany w ustawie.....	139
3. Kwalifikacja prawna wybranych uprawnień z perspektywy wpisu do księgi wieczystej.....	144
3.1. Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości.....	144
3.2. Pierwszeństwo nabycia własności nieruchomości.....	145
3.3. Prawo wykupu nieruchomości rolnej.....	147
3.4. Ostrzeżenia.....	147
3.5. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie decyzji starosty, o której stanowi art. 124 ust. 1 u.g.n.	150
3.6. Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, użytkowaniem wieczystym lub spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i inne wybrane wpisy w księdze wieczystej.....	154

Rozdział III

Zagadnienia wspólne związane z katalogiem praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej.....	157
1. Wpis przyszłych praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	157
1.1. Zasady ujawniania przyszłych praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej	157
1.2. Odróżnienie przyszłych praw osobistych i roszczeń od istniejących	169

1.3. Kształtowanie się praw osobistych i roszczeń w czasie ...	170
1.3.1. Uwagi ogólne	170
1.3.2. Etap poprzedzający zawarcie umowy	172
1.3.3. Umowa przedwstępna	174
1.3.4. Oferta	185
1.3.5. Zawarcie umowy	190
1.3.6. Testament	193
2. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia wynikającego ze stosunku prawnego, którego stroną nie jest właściciel	195
2.1. Uwagi ogólne	195
2.2. Stanowiska prezentowane w piśmiennictwie	197
2.3. Skutki wpisu do księgi wieczystej prawa osobistego lub roszczenia wynikającego ze stosunku prawnego, którego stroną nie jest właściciel nieruchomości	200
2.4. Ujawnienie praw osobistych i roszczeń skierowanych wobec podmiotu niebędącego właścicielem nieruchomości	208

Rozdział IV

Skutki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej ...	211
1. Uwagi wstępne	211
2. Rozszerzona skuteczność prawa osobistego lub roszczenia na tle art. 17 u.k.w.h.	214
2.1. Historia regulacji	214
2.2. Znaczenie określenia „skuteczność” w art. 17 u.k.w.h....	219
2.2.1. Skuteczność jako możliwość ochrony prawa względnego przed naruszeniami	221
2.2.2. Skuteczność prawa względem nabywcy rzeczy... ..	223
2.2.3. Skuteczność względem innego prawa jako możliwość jego wykonywania (trwania)	224
2.2.4. Skuteczność w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym	234
2.2.5. Skuteczność prawa, którego przeniesienie lub ustanowienie nastąpiło wskutek realizacji ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia....	236

3. Jurydyczna konstrukcja skuteczności nadawanej ujawnionym w księdze wieczystej prawom osobistym i roszczeniom stosownie do art. 17 u.k.w.h.....	242
3.1. Skuteczność przyznawana prawom osobistym i roszczeniom przez art. 17 u.k.w.h. w razie zbycia nieruchomości.....	242
3.2. Roszczenia zmierzające do zmiany stanu prawnorzeczonego nieruchomości a późniejsze obciążenia nieruchomości.....	254
3.3. Mieszane konstrukcje w zakresie skuteczności ujawnionych w księdze wieczystej praw względnych w świetle art. 17 u.k.w.h.....	256
3.4. Konstrukcja zobowiązań realnych w świetle art. 17 u.k.w.h.	258
4. Przesłanki uzyskania przez prawo względne rozszerzonej skuteczności na podstawie art. 17 u.k.w.h.	262
4.1. Nabycie prawa w drodze czynności prawnej.....	262
4.2. Status prawa nabytego w drodze czynności prawnej...	267
4.3. Chwila wpisu prawa względnego do księgi wieczystej a chwila nabycia prawa w drodze czynności prawnej ...	268
4.4. Ograniczenie zakresu zastosowania art. 17 u.k.w.h. w przypadku służebności przymusowych.....	272
5. Relacja art. 59 k.c. do art. 17 u.k.w.h.....	273

Rozdział V

Skutki wpisu prawa, do którego odnosi się ujawnione

w księdze wieczystej roszczenie	277
1. Uwagi wstępne	277
2. Historia regulacji	278
3. Wpis podlegającego ochronie roszczenia do księgi wieczystej	279
4. Ujawnienie w księdze wieczystej prawa kolidującego.....	284
4.1. Znaczenie źródła prawa kolidującego dla możliwości jego wykreślenia	285
4.2. Sprzeczność z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, lub inny sposób naruszenia prawa – przegląd stanowisk.....	297

5. Wybrane zagadnienia na tle przesłanki sprzeczności z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, lub innego sposobu naruszenia prawa	305
5.1. Znaczenie przepisów o pierwszeństwie dla ziszczenia się przesłanki sprzeczności lub naruszenia prawa w inny sposób na tle art. 18 u.k.w.h.	305
5.2. Prawa osobiste i roszczenia jako prawa kolidujące podlegające wykreśleniu w świetle art. 18 u.k.w.h.....	308
5.3. Hipoteka jako prawo kolidujące naruszające roszczenie o przeniesienie prawa	313
5.4. Znaczenie woli stron dla wyłączenia skutków przewidzianych w art. 18 u.k.w.h.	321
5.5. Częściowa kolizja praw	324
6. Ujawnienie w księdze wieczystej prawa, do którego odnosiło się wpisane roszczenie	326
7. Skutki wykreślenia prawa kolidującego z księgi wieczystej	329

Rozdział VI

Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń ujawnionych

w księdze wieczystej	333
1. Pojęcie pierwszeństwa praw	333
2. Historia regulacji	334
3. Odpowiednie stosowanie przepisów o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych	341
4. Pierwszeństwo prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej	347
4.1. Uwagi ogólne	347
4.2. Wpływ art. 20 ust. 2 u.k.w.h. na pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych	349
4.3. Powiązanie ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z nabytym prawem	352
5. Relacja przepisów o pierwszeństwie praw względnych do art. 17 oraz art. 18 u.k.w.h.	357

5.1. Wpływ regulacji zawartej w art. 20 ust. 2 u.k.w.h. na ustalanie pierwszeństwa między ograniczonymi prawami rzeczowymi.....	357
5.2. Pierwszeństwo między prawami względnymi a ograniczonymi prawami rzeczowymi.....	360
6. Połączenie nieruchomości obciążonych prawami osobistymi i roszczeniami.....	370

Rozdział VII

Konsekwencje prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej – zagadnienia szczegółowe

1. Rozszerzona skuteczność na tle wybranych praw osobistych i roszczeń.....	375
1.1. Uwagi wstępne	375
1.2. Prawo najmu i prawo dzierżawy	376
1.2.1. Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu lub dzierżawy.....	376
1.2.2. Uprawnienie nabywcy do wypowiedzenia najmu lub dzierżawy.....	383
1.3. Prawo z umowy timeshare	386
1.4. Prawo pierwokupu	389
1.5. Prawo odkupu	396
1.6. Prawo dożywocia.....	398
1.7. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości oraz wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa.....	401
2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku praw osobistych i roszczeń.....	406
2.1. Uwagi ogólne.....	406
2.2. Uwagi historycznoprawne.....	407
2.3. Negatywny skutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie nieujawnienia prawa względnego w księdze wieczystej.....	409
2.4. Niewymienione w art. 5–8 u.k.w.h. rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej.....	414

2.4.1. Ustanowienie prawa względnego	416
2.4.2. Przeniesienie prawa względnego	422

Rozdział VIII

Ocena obowiązującej regulacji i postulaty <i>de lege ferenda</i>	429
1. Zasady ujawniania praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej	429
1.1. Terminologia używana w ustawie o księгах wieczystych i hipotece	429
1.2. Współkształtowanie stanu prawnego przez prawa osobiste i roszczenia	432
1.3. Przesłanki wpisu prawa osobistego lub roszczenia do księgi wieczystej	433
1.4. Ujawnienie przyszłych praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej	439
1.5. Ujawnienie praw osobistych oraz roszczeń wobec podmiotu niebędącego właścicielem nieruchomości ...	445
2. Skutki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	445
2.1. Znaczenie określenia „skuteczność” w świetle art. 17 u.k.w.h.	445
2.2. Odpowiedzialność osób zobowiązanych z tytułu prawa osobistego lub roszczenia w razie zbycia prawa...	446
2.3. Realizacja roszczeń materialnoprawnych wobec późniejszych obciążeń	448
2.4. Uzyskanie rozszerzonej skuteczności przez prawo osobiste lub roszczenie wobec praw nabytych w drodze czynności prawnej	449
2.5. Zakres praw chronionych na podstawie art. 18 u.k.w.h.	450
2.6. Relacja art. 18 u.k.w.h. do art. 17 u.k.w.h.	451
2.7. Sprzeczność lub innego rodzaju naruszenie wskutek wpisu prawa kolidującego w świetle art. 18 u.k.w.h.	452
2.8. Skutki wykreślenia prawa kolidującego z księgi wieczystej	453
2.9. Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	454

2.10. Rozszerzona skuteczność na tle wybranych praw osobistych oraz roszczeń	456
2.11. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku praw osobistych i roszczeń	457
Bibliografia	459
Orzecznictwo	467

WPROWADZENIE

W niniejszej monografii przedstawiono problematykę ujawnienia praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej. Opracowanie to stanowi zmodyfikowaną wersję rozprawy doktorskiej przygotowanej i obronionej na Uniwersytecie Jagiellońskim. Badania naukowe objęły dwa główne obszary zagadnień. Pierwszym z nich jest kwestia wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, która zaprezentowana została w rozdziałach I–III. Ze względu na charakter niniejszej pracy główny nacisk położono na materialnoprawne aspekty wpisu do księgi wieczystej, a kwestie proceduralne związane z podstawą wpisu do księgi wieczystej poddano analizie wtedy, gdy miały one istotne znaczenie z perspektywy badanej tematyki. Drugim węzłowym zagadnieniem stanowiącym przedmiot rozważań w niniejszej pracy są skutki wpisu praw względnych do księgi wieczystej, które przedstawiono w rozdziałach IV–VII. Analizie poddano przede wszystkim przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy Kodeksu cywilnego. Z zakresu badań wyłączono natomiast szczególne regulacje odnoszące się do skutków wpisu praw względnych w przypadku postępowań egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego czy upadłościowego ze względu na specyfikę tych postępowań. Poza zakresem analizy pozostały również kwestie związane ze zmianą treści praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej oraz wykreśleniem tych praw. Nie zbadano również szczegółowo tych praw względnych, które powinny być przedmiotem oceny razem z innymi instytucjami, w szczególności chodzi tu o roszczenie o ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym oraz roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne. Specyfika skutków wpisu tych roszczeń oraz ich realizacji przemawia za tym, aby były one oceniane w pracach poświęconych hipotece lub

stricte kwestii rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. W rozdziale VIII zawarto ocenę aktualnie obowiązującej regulacji oraz sformułowano postulaty *de lege ferenda*.

Uzasadnieniem podjętych badań był brak całościowego opracowania problematyki ujawnienia praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej. Dziedzina ta wymagała więc wszechstronnego omówienia i pogłębionej analizy. Księgi wieczyste coraz częściej stają się środkiem, który jest wykorzystywany dla zabezpieczenia sytuacji prawnej uczestników obrotu. Uzasadnione jest również poszukiwanie nowych rozwiązań prawnych, z uwzględnieniem modeli dotychczas wypracowanych w doktrynie i orzecznictwie.

Zasadniczym celem badawczym było ustalenie, jakie skutki wywołuje ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej, a także – jaka jest relacja przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece do innych regulacji przyznających niektórym prawom osobistym i roszczeniom pewne aspekty rozszerzonej skuteczności niezależnie od wpisu. Badania te musiały zostać poprzedzone analizą zasad wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, w tym kryteriów pozwalających ocenić, jakie prawa podlegają ujawnieniu.

Ze względu na tematykę monografii jako podstawową metodę badawczą wykorzystano metodę dogmatyczną. Przedmiotem badań były w szczególności akty normatywne, a także orzecznictwo i piśmiennictwo. Praca nie ma charakteru prawnoporównawczego, co wynika ze stopnia zróżnicowania poszczególnych praw osobistych oraz roszczeń i zastosowanych w ich przypadku konstrukcji prawnych. Dla oceny polskiej regulacji przydatne okazały się rozważania na tle szwajcarskiego Kodeksu cywilnego, który zawiera zbliżone rozwiązania legislacyjne w odniesieniu do określenia kryteriów wpisu oraz skutków ujawnienia praw względnych w księdze wieczystej. Analiza w tym zakresie ograniczona została do sformułowania uwag komparatystycznych, jednak bez kompleksowego przedstawienia tego porządku prawnego. Metoda dogmatyczna poszerzona została o metodę historyczną w tych przypadkach, w których analiza nieobowiązujących już aktów prawnych pomagała w wyjaśnieniu problemów pojawiających się na tle aktualnych regulacji.

Rozdział I

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ PODLEGAJĄCYCH UJAWNIENIU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

1. Uwagi wstępne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zagadnienie wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej oraz skutków ich ujawnienia w księdze wieczystej. Zasadniczym celem wpisu praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej jest wzmocnienie pozycji prawnej osób uprawnionych z tytułu ujawnionych praw¹. Realizacja tego celu przejawiać się może w różnych aspektach, w tym przez ich skuteczność względem innych praw, uzyskanie pierwszeństwa, szczególny status w przypadku postępowań egzekucyjnych lub upadłościowych. Nieujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia może prowadzić do niemożności zadośćuczynienia temu prawu w sposób pierwotnie przewidziany przez strony lub może skutkować brakiem realnego wykonania zobowiązania i pozostawieniem osobie, której dane

¹ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, t. 1, *Księgi wieczyste*, Warszawa 2022, art. 16, teza 1; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 16, teza 4.

uprawnienie przysługuje, roszczeń odszkodowawczych bądź środków mających prowadzić do ubezskutecznienia czynności prawnej².

Jeszcze na tle dekretu – Prawo rzeczowe³ podnoszono, że instytucja wpisu praw osobistych i roszczeń (wówczas określanych jako prawa i roszczenia osobiste) ma niewielkie znaczenie w obrocie gospodarczym⁴. Wraz z wprowadzeniem elektronicznych ksiąg wieczystych oraz stopniowym poszerzaniem katalogu praw podlegających wpisowi do księgi wieczystej instytucja ta zaczęła odgrywać coraz poważniejszą rolę jako środek zabezpieczenia interesów uprawnionych podmiotów.

1.1. Pojęcie praw osobistych i roszczeń

Ujawnienie w księdze wieczystej innych praw niż prawa rzeczowe ma bogatą tradycję prawną w polskim ustawodawstwie. Już w art. 11 prawa z 26.04.1818 r. o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach⁵ znalazło się uregulowanie nawiązujące do tej kwestii⁶. Zgodnie z tym przepisem: „Wszelkie tytuły (art. 1, 2 i 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągniętymi, są tylko prawami osobistymi (jus personale)”. W odróżnieniu od praw skutecznych *erga omnes* prawa osobiste na tle tej ustawy rozumiane były jako prawa skuteczne między

² Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 4.

³ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

⁴ Tak J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 929. Zob. także H. Ciepła, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, NPN 1999/4, s. 36, które wskazały już na tle ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że instytucja wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, mimo jej przydatności dla ochrony interesów uprawnionych podmiotów, nie była wystarczająco wykorzystywana, co skutkowało niewielką liczbą wypowiedzi judykatury.

⁵ *Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1818 r.*, t. V, s. 295 i n. ze zm. Zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 67–68.

⁶ Zob. M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 315; B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 125; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, art. 16, nb 12.

stronami danego stosunku prawnego⁷. Prawem osobistym było każde prawo względne, w tym także prawo rzeczowe przed wpisem do księgi wieczystej⁸. W przypadku tego aktu prawnego obowiązywała zasada konstytucyjnego wpisu dla przeniesienia własności i obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, choć w ograniczonym zakresie była ona przestrzegana⁹. Samo wyrażenie „prawo osobiste” pojawiło się już w XIX w. Jego znaczenie ustalane było wówczas z uwzględnieniem charakteru wpisu do ksiąg hipotecznych. Ustawa z 1818 r. nie regulowała w sposób wyraźny ujawnienia w księdze wieczystej praw względnych, które obecnie określane są jako prawa osobiste i roszczenia, a katalog praw wymienionych między innymi w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. nie jest zbieżny z prawami rzeczowymi przed ich ujawnieniem w księdze wieczystej w znaczeniu przyjętym w art. 11 ustawy z 1818 r.¹⁰ Genezy sformułowania „prawo osobiste” można doszukać się jednak już w ustawie z 1818 r.¹¹

W 1937 r. opracowany został przez Komisję Kodyfikacyjną projekt prawa rzeczowego¹². Artykuł 410 tego projektu stanowił, że: „Prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko w przypadkach, przewidzianych w ustawie”. Następne przepisy w tym projekcie również posługiwały się sformułowaniami „prawo i roszczenie osobiste” czy „prawo lub roszczenie osobiste”. W projekcie prawa

⁷ Zob. P. Mysiak, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, „Rejent” 2006/4, s. 100; P. Mysiak, *Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej* [w:] *Księga dla naszych kolegów. Prace prawnicze poświęcone pamięci doktora Andrzeja Ciska, doktora Zygmunta Masternaka i doktora Marka Zagrosika*, red. J. Mazurkiewicz, Wrocław 2013, s. 362; B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma...*, s. 125.

⁸ Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie prawa osobistego i roszczenia na tle ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Rejent” 2018/6, s. 61.

⁹ Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma...*, s. 20–26 i 125–126.

¹⁰ Por. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 61.

¹¹ Zob. P. Mysiak, *Stan...*, s. 100; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 362; J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 54; P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 576.

¹² *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej*, Warszawa 1937; wyciąg z tekstu projektu opublikowany został również jako aneks w czasopiśmie: *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej* (wyciąg z druku Komisji Kodyfikacyjnej: *Podkomisja Prawa Rzeczowego*, zeszyt 1. Warszawa – 1937), PN 1937/15–16, s. 27–39.

rzeczowego przygotowanym w 1939 r. przez Komisję Kodyfikacyjną¹³ art. 393 stanowił: „W przypadkach, w ustawie przewidzianych, prawa lub roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej [...]”. W drugiej wersji projektu nie odstąpiono więc od terminologii przyjętej w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r.¹⁴ Na projektach tych oparte zostały późniejsze dwa dekrety z 1946 r.

W dekrecie – Prawo rzeczowe nie obowiązywała już zasada konstytutywnego wpisu dla przeniesienia własności jak w ustawie z 1818 r.¹⁵ W art. 290 pr. rzecz., który stanowi odpowiednik obecnego art. 16 ust. 1 u.k.w.h., użyto określenia „prawa i roszczenia osobiste”. Sformułowanie to znalazło się także w art. 295 pr. rzecz., a w art. 291 pr. rzecz. przewidziano „prawo lub roszczenie osobiste”. W dekrecie – Prawo o księgach wieczystych¹⁶ w odniesieniu do zagadnienia podstawy wpisu użyto wyrażenia wpis „praw lub roszczeń osobistych” (art. 24 zdanie drugie). W przeciwieństwie do tych aktów prawnych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece¹⁷ posłużono się wyrażeniem „prawa osobiste i roszczenia”. Przymiotnik „osobiste” umieszczony po słowie roszczenia został usunięty, pojawił się natomiast po słowie „prawa”¹⁸.

Zmiana terminologii w ustawie o księgach wieczystych i hipotece nie znalazła odzwierciedlenia w innych aktach prawnych. Zgodnie z art. 1000 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.: „Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości”. W piśmiennictwie podniesiono, że dla spójności systemu siatka poję-

¹³ Projekt prawa rzeczowego przyjęty w lipcu 1939 r. w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego opublikowano w sekcji materiały w „Kwartalniku Prawa Prywatnego” 1993/4, s. 520–567. Materiał ten został poprzedzony krótkim wprowadzeniem opracowanym przez S. Grzybowskiego na stronach 515–519, wyjaśniającym okoliczności powstania tej wersji projektu prawa rzeczowego z 1939 r.

¹⁴ Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 125–126.

¹⁵ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 126.

¹⁶ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.).

¹⁷ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984).

¹⁸ Por. M. Lemkowski, *Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej*, „Rejent” 2010/7–8, s. 43.

ciowa z procedury cywilnej przeniesiona została do ustaw regulujących postępowanie egzekucyjne w administracji oraz prawo upadłościowe¹⁹. Dlatego też między innymi art. 345 ust. 1 pr. up. stanowi, że wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu, a zgodnie z art. 112c § 1 zdanie pierwsze u.p.e.a.: „Z chwilą gdy postanowienie o przyznaniu własności staje się ostateczne, wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych, ciężące na nieruchomości”. Mimo występujących aktualnie rozbieżności w nazewnictwie przyjąć należy, że znaczenie wyrażen użytych w poszczególnych ustawach jest tożsame (nie jest więc istotne, w którym miejscu znajduje się przymiotnik „osobiste”)²⁰.

W ustawie o księgach wieczystych i hipotece brak definicji prawa osobistego i roszczenia. Ustawodawca posługuje się przy tym często zbiorczo sformułowaniami „prawa osobiste i roszczenia”, „prawa osobiste oraz roszczenia”, „prawo osobiste lub roszczenie”, na przykład w art. 16, art. 17 i art. 20 ust. 1 u.k.w.h. Część przepisów odnosi się jednak wyłącznie do roszczeń – tak jest w przypadku art. 18 i art. 20 ust. 2 u.k.w.h. (ustawa o księgach wieczystych i hipotece wiąże niektóre skutki z wpisem do księgi wieczystej prawa powstałego lub przeniesionego w wyniku realizacji ujawnionego wcześniej w księdze wieczystej roszczenia), a w zakresie podstawy wpisu w art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. dokonano rozróżnienia w przypadku praw osobistych i roszczeń²¹. Niezbędne jest więc ustalenie znaczenia określeń „prawo osobiste” oraz „roszczenie”, skoro sama ustawa przewiduje odmienne skutki prawne w odniesieniu do wymienionych uprawnień. Niezależnie od tej problematyki należy poczynić zastrzeżenie, że w niniejszej pracy dla opisu praw osobistych i roszczeń używane będzie zamiennie sformułowanie „prawa względne”.

¹⁹ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 9.

²⁰ Por. S. Gurgul, *Dochodzenie praw osobistych i roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym) oraz upadłościowym*, cz. I, MPH 2012/1, s. 37; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 9; T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 19; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 14.

²¹ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 8.

Publikacja kompleksowo omawia zagadnienia związane z ujawnianiem praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej. Autor przedstawia kryteria wpisu oraz konsekwencje ujawnienia praw względnych w księdze wieczystej, zwracając szczególną uwagę na problematykę pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń wobec innych praw, w tym ograniczonych praw rzeczowych. Analizuje, czy pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń stanowi odrębną instytucję prawną od rozszerzonej skuteczności, która jest przyznawana tym prawom względnym w związku z ich ujawnieniem w księdze wieczystej.

W książce znajdują się również rozważania dotyczące relacji między przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece a regulacjami przyznającymi niektórym prawom osobistym i roszczeniom rozszerzoną skuteczność niezależnie od wpisu do księgi wieczystej.

Ze względu na poruszone w opracowaniu praktyczne aspekty dokonywania wpisów oraz skutków ujawnienia praw względnych w księdze wieczystej może być ono przydatne sędziom, referendarzom sądowym, adwokatom, radcom prawnym i notariuszom.

Paweł Hadyna – radca prawny; doktor nauk prawnych; asystent w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego; specjalizuje się w prawie rzeczowym, zwłaszcza w zagadnieniach dotyczących hipoteki oraz ksiąg wieczystych.

„Praca ta wypełnia dotkliwą lukę w polskiej literaturze prawniczej. Przyczyni się do usunięcia głównych niejasności i rozbieżności w zakresie identyfikacji zróżnicowanych płaszczyzn wzmocnienia prawa względnego przez wpis w księdze wieczystej, ustalenia, czy pierwszeństwo praw względnych stanowi zupełnie oddzielną instytucję od instytucji z art. 17 u.k.w.h., oraz określenia relacji między regulacją rozszerzonej skuteczności wiarytelności w kodeksie cywilnym a ujęciem ustawy wieczystoksięgowej”.

*z recenzji dra hab. Adama Bieranowskiego,
profesora Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego*



9788383586274 W01P01

ISSN 1897-4392
ISBN 978-83-8358-627-4



9 788383 586274

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 199 Zł (W TYM 5% VAT)