

## Wykład 9

### Rejestracja stanu prawnego nieruchomości

#### Księgi wieczyste - Kw

##### 1. Wstęp

- W **EGiB** rejestrujemy przede wszystkim informacje o stanie faktycznym gruntów. Obiektem stanu faktycznego jest działka.
- Drugim nurtem rejestracji informacji o terenie jest rejestracja stanu prawnego. Obiektem w zakresie stanu prawnego jest nieruchomość. Z uwagi na odpowiedniość obiektów, mówimy tu o nieruchomości gruntowej  $N_g$ ,
- Dokumentem w którym rejestruje się stan prawny nieruchomości jest **Kw** (Księgi wieczyste - instytucja, księga wieczysta - dokument)
- Jeśli **EGiB** odpowiada na pytanie: *gdzie jest obiekt i jaka jest jego wielkość*, to **Kw** odpowiada na pytanie: *jakie prawa są przypisane do tego obiektu*,
- W **EGiB** jest miejsce na wskazanie nieruchomości, którą stanowi działka,
- W **Kw** nieruchomość, w zakresie stanu faktycznego, oznacza się na podstawie danych **EGiB** (numer, granice, powierzchnia - działki)

##### 2. Określenie Kw i jej treści

- Cel Kw
- **Kw** prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
- Pośrednio, **Kw** służą zabezpieczeniu obrotu nieruchomościami,
- Zakres informacji Kw
- **Kw** jest spisem praw rzeczowych dotyczących nieruchomości, a także niektórych innych praw i ograniczeń
- Prowadzenie Kw

- Kompetencje Sądów Rejonowych - Wydział Księgowo - wieczysty.  
Zasięg terytorialny - według właściwości miejscowej (położenie nieruchomości).
- do 1992 roku **Kw** były prowadzone przez państwowe biura notarialne
- Pochodzenie nazwy
  - wieczyste - czyli na zawsze,
  - pierwowzorem były księgi gruntowe (hipoteczne, grodzkie), prowadzone przez różne instytucje. 1818, 1825 - ustawy o dobrach nieruchomości i księgach hipotecznych, wzorowane na **kcn**,
  - jednolita nazwa **Kw** dla wszystkich rodzajów ksiąg gruntowych obowiązuje od 1946 roku unifikacja prawa czyli **Kw** - niezależnie od tego kiedy została założona czyli księgi:
    - ~ austriackie
    - ~ niemieckie
    - ~ polskie
    - ~ rosyjskie
    - = Kw, ale mówi się potocznie inaczej,
  - mówi się też popularnie : hipoteka
- Zasada generalna
  - 1 **Kw** - dla 1  $N_g$  - wzorowana na ustawach o dobrach nieruchomości i księgach hipotecznych
  - do **Kw** jest dołączony **ZD** - ma wszelkie skutki prawne. Czasem istnieje tylko **ZD**
- Wpisy do Kw
  - są to wpisy praw rzeczowych (i niektórych innych),
  - wpis jest orzeczeniem sądowym, w postępowaniu w-k, nieprocesowym,
  - wpisów dokonuje osoba uprawniona, to znaczy sędzia (asesor)
  - jest to czynność polegająca na wpisaniu (ujawnieniu) prawa. Wpisem jest także wykreślenie prawa,

- wzmianka (niby wpis) - informacja o tym, że dana nieruchomość jest objęta określoną czynnością (na przykład postępowaniem wywłaszczeniowym,
- treść wpisu formułuje sędzia na podstawie treści wniosku. Przeważnie treść wpisu formułuje notariusz w akcie notarialnym (w ostatnich punktach)
- Podstawowe procedury w-k związane nieruchomością
- Założenie Kw - gdy powstaje nieruchomość,
- Zamknięcie Kw - gdy nieruchomość przestaje istnieć,
- Odłączenie - gdy część nieruchomości przechodzi do innej Kw,
- Przyłączenie - gdy część innej nieruchomości przechodzi do nieruchomości zapisanej w istniejącej Kw.
- Zawartość Kw
- Dział I-o - oznaczenie nieruchomości (nr działki, adres, powierzchnia *stan faktyczny* - z **EGiB**)
- Dział I-p - spis praw dotyczących nieruchomości (np. prawo służebności - nieruchomość władająca),
- Dział II - własność, **uw** + współwłasność.
- Dział III - ograniczone prawa rzeczowe (na przykład służebność - nieruchomość obciążona) - z wyjątkiem hipoteki, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, inne prawa i ograniczenia
- Dział IV - hipoteka,
- ~ Kw - dla ograniczonego prawa rzeczowego (lokali)

### 3. Zasady materialno-prawne systemu Kw

- Z wpisem łączy się szereg skutków materialno-prawnych,
- Skutki wpisu : pełne zaufanie do wpisu prawa. W związku z tym można nabyć skutecznie to prawo od osoby wpisanej do Kw także wtedy gdy w rzeczywistości jej nie przysługuje,
- Zasady podstawowe

a) Zasada wpisu

W naszym systemie obowiązuje tak zwana postać ograniczona wpisu.

Oznacza ona, że:

- ~ z wpisu wynika jedynie domniemanie prawne jego zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Oznacza to, że właścicielem nieruchomości może być inna osoba niż ta, która jest wpisana w dziale II, ale musi to udowodnić,
- ~ zmiany rzeczywiste stanu prawnego następują niezależnie od wpisu,
- ~ obowiązuje deklaratywność wpisów, a wyjątkiem wpisy konstytutywne, dotyczące ustanowienia takich praw jak:
  - **uw**,
  - hipoteka,
  - własność lokalu

Skutki prawne powstają dopiero w momencie wpisu

b) Zasada rękojmi wiary publicznej Kw

- ~ W razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w **Kw** a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe,
  - ~ rękojmia wiary publicznej **Kw** chroni osoby trzecie na okoliczność nabycia prawa rzeczowego lub innego rozporządzenia tym prawem,
  - ~ podstawowe przesłanki rękojmi
    - tylko prawa rzeczowe
    - dobra wiara osoby trzeciej
- „Kto wie, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ten działa w złej wierze”
- Dygresja: dane typu informacyjnego (**EGiB**) nie są objęte rękojmią

- ostrzeżenie o niezgodności treści **Kw** z rzeczywistym stanem prawnym, wyłącza rękojmię
- rękojmia daje pewność co do tego, że osoba wpisana do **Kw** jest osobą uprawnioną, nie daje natomiast pewności co do tożsamości tej osoby. Zatem nie nabywa własności ten kto zawarł umowę z rzekomym właścicielem legitymującym się fałszywym dowodem

#### 4. Podstawy prawne **Kw**

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o **Kw i h**,
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 w sprawie wykonania przepisów o **Kw i h**,
- Ustawa z dnia 14 lutego 1991 prawo o notariacie (tylko częściowo)

#### 5. Zasady korzystania z **Kw**

- Jest to prawo jawne - każdy może przeglądać **Kw**,
- W szczególności czyni to geodeta przy pracach związanych ze zmianami w zakresie oznaczania nieruchomości (rozgraniczenia, podziały, scalenia, wywłaszczenia i inne),
- Praca geodety polega głównie na sporządzaniu wypisów hipotecznych.. Jest to dokument sporządzany zawsze przy pracach związanych z "ruchem" nieruchomości,
- Wypis hipoteczny zawiera 4 działy i według tych działów z **Kw** wypisujemy stosowne informacje
- W **Kw** informacje wykreślone są podkreślane na czerwono,
- Należy zawsze wypisać ostatnie informacje,

Należy zwracać uwagę na tzw. wzmianki