

# Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej

## 1. Wprowadzenie

Problematyka praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księgach wieczystych budzi szereg kontrowersji w doktrynie i orzecznictwie. Biorąc pod uwagę sporą rozbieżność poglądów prezentowanych w kwestiach szczegółowych oraz szereg nowych stanowisk zaprezentowanych w ostatnich latach, problematyka ta jest warta osobnego opracowania.

Analizując podjęte zagadnienie należy zastanowić się nad pojęciem praw osobistych i roszczeń, sposobem określenia, które z nich mogą być ujawnione w księdze wieczystej oraz skutkami takiego ujawnienia.

Pojęcie praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księdze wieczystej wprowadza art. 16 ust. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (cytowana jako u.k.w.h.)<sup>1</sup> stanowiąc – „W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.” Pojęcia te nie zostały nigdzie w ustawie zdefiniowane. Pewną pomoc stanowi ust. 2 tego przepisu wskazując – „W szczególności mogą być ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).”

---

<sup>1</sup> Dz. U. 2001 Nr 124 poz. 1361.

## 2. Prawa osobiste w rozumieniu art. 16 u.k.w.h.

Termin prawa osobiste z art. 16 u.k.w.h. może wydawać się niezbyt jasny. W nauce prawa cywilnego w ten sposób określa się prawa związane z dobrami osobistymi, bądź prawa o ograniczonej zbywalności ze względu na osobisty charakter stosunku wobec uprawnionego. Takie też stanowisko zajął SN w postanowieniu z 24 maja 2001 r. (IV CZ 141/00) – „...przez prawa osobiste i roszczenia należy rozumieć wszelkie prawa, w tym majątkowe, ściśle związane z daną osobą. Taki charakter ma roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, które choć ma charakter majątkowy, to rozporządzenie nim jest ograniczone, a jego realizacja następuje w postępowaniu administracyjnym – art. 142 ustawy o gospodarce nieruchomościami”<sup>2</sup>. Stanowisko to należy uznać za nietrafne. Już pobieżna analiza praw wskazanych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wskazuje w sposób oczywisty, że nie o takie prawa osobiste ustawodawcy chodziło. Faktycznie niektóre z tych praw mają charakter praw osobistych w tym znaczeniu na przykład dożywocie, ale na pewno takiego charakteru nie mają wierzytelności bankowe.

Dla lepszego zrozumienia tego określenia należy odwołać się do wykładni historycznej. Pojęcie praw osobistych w odniesieniu do regulacji ksiąg wieczystych pojawiło się w art. 11 prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz. pr. t. V, str. 295) – „Wszelkie tytuły (art. 1, 2 i 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (*ius reale*), dopóki nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistymi (*ius personale*)”. Jak wynika z analizy wskazanej ustawy pod pojęciem praw osobistych rozumiała ona prawa skuteczne tylko między stronami danego stosunku w odróżnieniu od praw rzeczowych skutecznych *erga omnes*. Określenie użyte w art. 16 u.k.w.h. stanowi powtórzenie dziewiętnastowiecznej regulacji i tak też należy je rozumieć, czyli jako prawa obligacyjne dotyczące nieruchomości. W czasach powstawania przedwojennych kodyfikacji – prawa osobiste – było określeniem oczywistym dla prawników, później określenie to zostało przeniesione do u.k.w.h., w chwili obecnej, w tym znaczeniu, występuje ono tylko w odniesieniu do ksiąg wieczystych.

## 3. Roszczenia

Pojęcie roszczenia, w połowie dziewiętnastego wieku wprowadził B. Windscheid, wykazując, w świetle obecnych rozwiązań prawnych, nieprzydatność wcześniej używanego pojęcia *actio*<sup>3</sup>. Roszczenie najprościej można określić jako uprawnienie polegające na możliwości domagania się od indywidualnie oznaczonych osób, aby zachowywały się w określony sposób, polegający na czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Lex nr 52496.

<sup>3</sup> *Die Actio des römischen Zivilrechts vom Standpunkt des heutigen Rechts*, Düsseldorf 1856.

<sup>4</sup> S. Grzybowski, *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź 1985, s. 219, podobnie Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996, s. 80, M. Waligórski,

Pojęcie roszczenia zostało powszechnie przyjęte w nauce prawa, jednakże jego pojawienie się spowodowało wątpliwości w doktrynie co do przedmiotu postępowania cywilnego. Wyżej przedstawione pojęcie roszczenia zwykle się określać mianem materialnoprawnego (materialnego). Obok niego wyróżnia się pojęcie roszczenia procesowego (formalnego), które przez przeważającą część doktryny uważane jest za przedmiot postępowania cywilnego<sup>5</sup>, – stanowisko to ma również przeciwników<sup>6</sup>. Pomijając spory dotyczące przedmiotu postępowania cywilnego, jako nie związane z tematem opracowania, przyjrzeć należy się poglądom na temat istoty roszczenia procesowego. Autorzy wskazują na wiele niuansów związanych z tym pojęciem. Według M. Waligórskiego roszczenie procesowe to „twierdzenie prawne o określonej bliżej treści, przedstawione w celu uzyskania co do niego bliżej oznaczonej ochrony prawnej”<sup>7</sup>. H. Trammer definiuje to jako „twierdzone roszczenie materialne”<sup>8</sup>. Natomiast W. Siedlecki – „żądanie pozwu i jego podstawa”<sup>9</sup>, a W. Broniewicz – „twierdzenie powoda o istnieniu albo nieistnieniu określonej normy indywidualno-konkretnej, przedstawione sądowi celem wiążącego ustalenia tego istnienia albo nieistnienia”<sup>10</sup>. Biorąc pod uwagę cel dalszych rozważań, zauważyć należy, że większość autorów wiąże powstanie roszczenia procesowego wraz z wniesieniem pozwu. W takim wypadku pojawia się problem gdy chodzi o postępowanie zabezpieczające. O zabezpieczenie można wnieść jeszcze przed wniesieniem pozwu, dlatego też roszczenie procesowe musi istnieć jeszcze wcześniej. Dlatego też za najtrafniejszą definicję należy uznać te prezentowane przez H. Trammera i M. Waligórskiego. Biorąc pod uwagę stosowanie przez H. Trammera swoistej terminologii, znacznie bardziej przejrzysta jest propozycja M. Waligórskiego.

Pomimo sporów, co do przedmiotu procesu cywilnego, pojęcie roszczenia procesowego używane jest w rozważaniach doktryny i judykatury. Odnośnie roszczeń z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. pojawił się w literaturze pogląd W. Sługiewiczza, że chodzi tu tylko i wyłącznie o roszczenia materialnoprawne<sup>11</sup>. Stanowczo należy ten pogląd odrzucić, przepisy wyraźnie przewidują możliwość umieszczania ostrzeżeń, które zabezpieczają

*Kumulacja roszczeń w procesie, Polski Proces Cywilny* 1937 nr 18-19, s. 548, E. Waškowski, *Uprawnienie, roszczenie, żądanie, skarga*. Przegląd Prawa i administracji 1925, s. 421, J. Zajkowski, *Krzywdą moralną a roszczenie majątkowe*, Wileński Przegląd Prawniczy 1931 nr 4, s. 133, W. Siedlecki, *Zasady wyrokowania w procesie cywilnym*, Warszawa 1957, s. 15.

<sup>5</sup> M. Waligórski, *Kumulacja...*, s. 548-561, H. Trammer, *Następcza bezprzedmiotowość procesu cywilnego*, Kraków 1950, s. 2-15, W. Siedlecki, *Zasady...*, s. 13-90, tenże, *Przedmiot postępowania cywilnego* [w:] *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk 1974, s. 147-229, K. Korzan, *Roszczenie procesowe jako przedmiot postępowania cywilnego w kontekście prawa dostępu do sądu i prawa do powództwa* [w:] *Księga pamiątkowa ku czci W. Broniewiczza*, Łódź 1998, s. 175-193, oraz powoływana w tych pozycjach literatura.

<sup>6</sup> Z. Resich, *Istota procesu cywilnego*, Warszawa 1985, s. 61-78 oraz powołana tam literatura.

<sup>7</sup> M. Waligórski, *Kumulacja...*, s. 556.

<sup>8</sup> H. Trammer, *Następcza...*, s. 14, przy czym autor pod pojęciem roszczenia materialnego rozumie każdy interes prawnomaterialny mogący być przedmiotem ochrony sądowej.

<sup>9</sup> W. Siedlecki, *Zasady...*, s. 33, tenże, *Przedmiot...*, s. 158.

<sup>10</sup> W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1995, s. 150.

<sup>11</sup> W. Sługiewicz, *Głosa do postanowienia SN z 24.02.1999 r.*, Rejent 2000 nr 5, s. 147.

roszczenia procesowe (służy temu instytucja ostrzeżeń<sup>12</sup>). Pośrednio trafność tej tezy potwierdza art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h., zgodnie z którym dział „trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.” Wyraźnie widać, że ustawodawca pisząc o wpisach w dziale trzecim nie rozróżnia rodzaju roszczeń, gdyby tak było, wyraźnie by wskazał osobno ostrzeżenia (np. z art. 10 ust. 2 u.k.w.h.). Niezrozumiała jest krytyka tego stanowiska przedstawiona przez B. Jelonek-Jarco. Autorka wskazuje, że roszczenia procesowe nie są objęte regulacją art. 16 u.k.w.h. twierdząc, że skutkiem ujawnienia ostrzeżenia jest tylko wyłączenie działania rękojmi (art. 8 u.k.w.h.)<sup>13</sup>. Dziwić musi tak autorytatywne pozbawienie ochrony roszczeń procesowych, skoro ustawodawca w analizowanych przepisach tego nie rozróżnia. Ostrzeżenie może przecież dotyczyć dochodzenia roszczenia materialno prawnego, które po spełnieniu wymogów formalnych nadawałoby się do ujawnienia w księdze wieczystej.

#### 4. Katalog praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księgach wieczystych

Co do sposobu określenia katalogu praw osobistych i roszczeń panują w doktrynie dwa rozbieżne poglądy:

1. Ujawnienia danego prawa osobistego lub roszczenia powinien dozwalać jakiś przepis rangi ustawowej<sup>14</sup>.
2. Do ujawnienia danego prawa osobistego lub roszczenia wcale taki przepis nie jest konieczny. Wystarczy, że „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie

<sup>12</sup> Patrz szerzej na temat ostrzeżeń P. Mysiak, Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych, Rejent 2006 nr 4, s. 107-111.

<sup>13</sup> B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 128-129.

<sup>14</sup> B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 25-26, J. Trzeźniewski-Kwiecień [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 77, P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, Przegląd Sądowy 1999 nr 7/8, s. 27, tenże, *Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu cz. I*, *Nieruchomości C. H. Beck* 2001 nr 11, s. 11-12, tenże, *Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r.*, Rejent 2002 nr 10, s. 118-121, R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995, s. 16, P. Mysiak, *Stan prawny...*, s. 103-107, tenże, *Głosa do postanowienia SN z 26 października 2005 r.* (V CK 776/04), *Monitor Prawniczy* 2006, nr 17, s. 948, M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 314 i 318, B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary...*, s. 129-133, D. Dusanowska, *Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej*, Rejent 2009 nr 4, s. 20-22, oraz, jak się wydaje S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010 s. 108-109. W stosunku do podobnych przepisów wcześniej obowiązujących stanowisko takie zajmowali: S. Breyer, *Prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej* [w:] *Zaoczne studium prawne, Prawo rzeczowe w praktyce* nr 12 Warszawa 1960 r., s. 1, J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, Państwo i Prawo 1947 nr 5/6, s. 44.

w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”<sup>15</sup>.

Poszerzone uzasadnienie drugiego z poglądów przedstawił SN w postanowieniu z 26 października 2005 r., (V CK 776/04)<sup>16</sup>. SN w swoich rozważaniach zauważa, że literalne brzmienie omawianego przepisu mogłoby wskazywać, że do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest jakiś przepis rangi ustawowej wyraźnie na to zezwalający, ale do innych wniosków prowadzi wykładnia językowa a w szczególności funkcjonalna. Według SN redakcja tego artykułu wyraźnie wskazuje, że przepisy zezwalające muszą się znajdować poza u.k.w.h. Nie antycypując dalszego toku rozważań można już w tym miejscu wskazać, iż wnioski jakie wyciągnął SN stosując wykładnię o charakterze kreatywnym, nie znajdują oparcia o omawianym przepisie prawa, a zwłaszcza błędne jest posłużenie się wykładnią o takim charakterze, skoro stosowana w pierwszym rzędzie wykładnia językowa do takich wniosków nie prowadzi, a nawet wskazuje na zgoła odmienną interpretację. Przepis art. 16 ust. 1 u.k.w.h. odsyła do wyjątków przewidzianych w przepisach ustawowych, a zatem określa, że wyjątek taki musi być przez ustawodawcę wprost przewidziany a nadto regulacja ta musi być zawarta w akcie prawnym rangi ustawy. W żadnej natomiast mierze nie uprawnia to do interpretacji, że przewidziane w samej u.k.w.h. wyjątki zostały wyłączone spod działania art. 16 ust. 1 u.k.w.h.. O ile zatem znajduje się w u.k.w.h. wyjątek przewidziany od zasady, o tyle jest on zawarty w akcie prawnym rangi ustawy i spełnia wymóg uznania istnienia wyjątku. Określenia „wypadki przewidziane w przepisach ustawowych” nie można inaczej odczytywać jak to, że jakiś przepis rangi ustawowej musi w wyraźny sposób zezwalać na ujawnienie danego uprawnienia. Z błędnej interpretacji art. 16 ust. 1 u.k.w.h., SN wywodzi, że art. 16 ust. 2 u.k.w.h. (przepis ten stwierdza „[w] szczególności mogą być ujawniane” i dalej wymienia różne prawa i roszczenia) nie można traktować jako przepisu zezwalającego na ujawnianie w księdze wieczystej wymienionych w nim praw i roszczeń. Rozumowanie SN jest nie do przyjęcia, jako sprzeczne z powszechnie przyjętymi regułami interpretacji i brzmieniem jasno sformułowanych przepisów. Art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast **wyjątkowo dopuszcza się** ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Zgodnie z podstawową zasadą prawa, wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendendae*), a niewątpliwie tak czyni SN. Przyjąć należy, że nie bez powodu ustawodawca, w kolejnych nowelizacjach, rozszerza art. 16 ust. 2 u.k.w.h., umieszczając tam nowe uprawnienia, które można ujawniać. Potwierdzają tą tezę również przepisy znaj-

<sup>15</sup> H. Ciepła, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999 nr 4, s. 38, tak też P. Borkowski [w:] P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy...*, s. 26 M. Lemkowski, *Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej*, Rejent 2010, nr 7–8, s. 46, H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011, s. 52; pogląd ten poparł również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 października 2005 r., V CK 776/04, *Monitor Prawniczy* 2007, nr 3, s. 153.

<sup>16</sup> *op. cit.*

dujące się poza u.k.w.h., a wyraźnie zezwalające na ujawnienie określonych praw i roszczeń np. art. 30 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r.<sup>17</sup> Wbrew pogładowi SN, że „jest bowiem kwestią techniki legislacyjnej mniej lub bardziej czytelną, z punktu widzenia formalnego, wyrażenie zamiaru ustawodawcy”, przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy o czym stanowi § 6 zasad techniki prawodawczej<sup>18</sup>. Te przepisy zostały jasno sformułowane i nie ma potrzeby stosować jakichś wymyślnych metod interpretacji. Zgodnie z § 23 ust. 3 zasad techniki prawodawczej, jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia, przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka sytuacja zachodzi właśnie w art. 16 u.k.w.h., ustęp pierwszy przewiduje wyjątek od zasady, a ustęp drugi formułuje wyjątki, jednakże ze sformułowania tych przepisów jasno wynika, że takie wyjątki mogą również wynikać z innych ustaw i z takimi przypadkami w naszym prawie także mamy do czynienia, wskazując choćby powołany wyżej art. 30 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jeżeli chodzi o interpretację funkcjonalną należy zauważyć, że skutki wpisu do księgi wieczystej uprawnienia są dosyć daleko idące i dlatego też nie można pozostawiać swobodnej interpretacji, co można a czego nie można wpisać w księdze wieczystej, a do tego zmierza krytykowane tu stanowisko. Prawa osobiste i roszczenia mają wspólną cechę, którą jest skuteczność tylko między uczestnikami tych stosunków prawnych. Ujawnienie ich w księdze wieczystej powoduje rozszerzenie tej skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h.). Zgodnie z art. 18 u.k.w.h. równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Do pierwszeństwa praw osobistych oraz roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych. Jednocześnie art. 20 ust. 2 przyznaje pierwszeństwo prawom, których ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, od chwili złożenia wniosku o wpis roszczenia<sup>19</sup>. Na skutek wpisu praw osobistych i roszczeń następuje daleko idące ograniczenie między innymi prawa własności, dlatego też ustawodawca ograniczył możliwość wpisywania tych uprawnień tylko do wyraźnie wskazanych przypadków określonych przepisami rangi ustawowej. Nie można tutaj pominąć także treści art. 64 ust. 3 Konstytucji („własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty

<sup>17</sup> Dz. U. 2004 Nr 261 poz. 2603 z późn. zm. cytowana dalej jako u.g.n.

<sup>18</sup> Rozp. Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” Dz. U. Nr 100 poz. 908.

<sup>19</sup> Szerzej na ten temat P. Mysiak, Stan..., s. 112.

prawa własności”), co jasno wskazuje w połączeniu z powyżej przedstawionym stanowiskiem znajdującym wsparcie w przepisach prawa, że interpretacja jaką zaprezentował SN jest nie tylko nie do przyjęcia, ale przede wszystkim jest niedopuszczalna, jako że uchybia także podstawowej zasadzie dokonywania wykładni tj. zasadzie pierwszeństwa wykładni językowej, a w rezultacie prowadzi do błędnych skutków wbrew prawnej regulacji. Konsekwencją zasady konstytucyjnej wyrażonej w art. 64 ust. 3 jest jedyne możliwe do przyjęcia w demokratycznym państwie założenie, że ograniczenia prawa własności mają charakter wyjątkowy i jako takie muszą być jasno i wyraźnie sformułowane. Postulatu tego nie spełnia stan, gdy istnieje potrzeba „dokonywania wykładni (...) norm materialno-prawnych pod kątem „zdolności” określonych praw lub roszczeń do ujawnienia w księdze wieczystej”<sup>20</sup>, czego dopuścił się SN w omawianym orzeczeniu. Kryteria zaproponowane w tezie orzeczenia są niezwykle ogólne, można właściwie każde prawo obligacyjne dotyczące nieruchomości pod nie podciągnąć. Zgodnie z zasadą wolności umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. każdy stosunek prawny, jeżeli jego treść lub cel nie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, ma umocowanie w prawie. Natomiast drugie kryterium proponowane przez SN, pomimo pewnych niuansów, sprowadza się do konieczności związania danego uprawnienia z nieruchomością. Skutków rozszerzenia skuteczności wszystkich takich stosunków prawnych nie można nawet przewidzieć.

Poglądy SN popiera również M. Łemkowski, wskazując odmienną specyfikę prawa zobowiązań (na podstawie którego kreowane są prawa osobiste i roszczenia) w stosunku do prawa rzeczowego, gdzie w pierwszym wypadku istnieje swoboda kreowania stosunków prawnych pomiędzy podmiotami<sup>21</sup>. Jest to dosyć zaskakujący argument, ponieważ autor powinien sobie zdawać sprawę, że wpisanie określonych uprawnień do księgi wieczystej rozszerza ich skuteczność, przez co bliżej im w swoim charakterze do stosunków prawa rzeczowego. Właśnie ze względu na rozszerzoną skuteczność ograniczono swobodę kreowania tych praw przez ich podmioty, podobnie jak praw rzeczowych.

Art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast **wyjątkowo dopuszcza się** ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Zgodnie z podstawową zasadą prawa, wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extentendae*), a niewątpliwie tak czynią autorzy prezentujący koncepcję krytykowaną powyżej, stąd też należy ją odrzucić jako niedopuszczalną. Można jeszcze wskazać następujące przepisy znajdujące się poza art. 16 u.k.w.h., które zezwalają na ujawnienie pewnych uprawnień:

<sup>20</sup> Z uzasadnienia omawianego orzeczenia – postanowienie SN z 26 października 2005 r., (V CK 776/04).

<sup>21</sup> M. Łemkowski, *Znaczenie prawne...*, s. 46-48. Autor posługuje się nawet dość barwnymi porównaniami pisząc o „dynamice rozwiązań prawa obligacyjnego” i „nieco skostniałych” prawach rzeczowych.

1. Zastrzeżenie pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 13 ust. 3 u.k.w.h. „Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej”).
2. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na drugą stronę umowy bądź inną osobę wskazaną w umowie (art. 9 ust. 2 UWL<sup>22</sup> „(...) a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej”).
3. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ograniczenie to następuje na mocy decyzji starosty (art. 124 ust. 7 u.g.n. „Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek...”). W literaturze pojawiają się kontrowersje, co do charakteru tego prawa. Prezentowane są trzy grupy poglądów. Według pierwszej z nich mamy tu do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością gruntową)<sup>23</sup>. Według drugiej grupy nie może być tu mowy o ograniczonym prawie rzeczowym ze względu na zamknięty katalog tych praw, określając to jako specyficzne ograniczenie własności<sup>24</sup>. Natomiast trzecia grupa kwalifikuje to jako uprawnienie publicznoprawne – służebność publiczną<sup>25</sup>. Nie bez wątpliwości, uzasadniony wydaje się być drugi z poglądów. Ze względu na cel opracowania nie ma potrzeby analizowania racji stron tego sporu. Mając na uwadze wcześniej cytowany przepis (art. 124 ust. 7 u.g.n.), nie może być wątpliwości, że prawo to podlega wpisowi do księgi wieczystej. Jednakże konsekwencją tego sporu jest inny, który ma związek z analizowaną tu problematyką. Ograniczenie, o którym mowa jest ustanawiane w wypadku, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na przeprowadzenie instalacji.
4. Wpisanie danej nieruchomości do rejestru zabytków, z czym wiążą się ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. („Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru

<sup>22</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U.2000 Nr 80 poz. 903, cytowana jako UWL.

<sup>23</sup> G. Bieniek [w:] G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa-Zielona Góra 1998 t. II, s. 111-113. Spór ten istniał już z na gruncie nieobowiązującej już ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 91 Nr 30 poz. 127) patrz Z. Truszkiewicz [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*. Komentarz, Kraków 1995, s. 281.

<sup>24</sup> M. Drela, *Rozważania na ar. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 51-52, E. Gniewek, *Glosa do uchwały SN z 17.01.2003 III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 5, s. 154-155.

<sup>25</sup> A. Gill, A. Nowak-Far, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, Prawo spółek 1999, nr 7/8, s. 76.



tego zabytku.” art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>26</sup>).

## 5. Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej

Prawa osobiste i roszczenia mają wspólną cechę: są skuteczne tylko między uczestnikami tych stosunków prawnych. Ujawnienie ich w księdze wieczystej powoduje rozszerzenie tej skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h.). Dawniej J. Wasilkowski sformułował pogląd, że skutki wpisu praw osobistych i roszczeń są w zasadzie ukształtowane jednolicie dla wszystkich tego typu uprawnień<sup>27</sup>. Później sam autor zrezygnował z tego poglądu, obecnie powszechnie przyjmuje się, że zakres skutków rozszerzenia można podzielić na dwie zasadnicze grupy w zależności od celu ujawnienia uprawnień w księdze wieczystej<sup>28</sup>.

Do pierwszej grupy zaliczymy wpisy, które mają na celu umocnienie istniejących uprawnień tj. prawo najmu, dzierżawy i dożywocia oraz roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników a także wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności. Wpis tych uprawnień powoduje ich skuteczność wobec nowego właściciela nieruchomości. Konstrukcja taka jest określana mianem *actio vel obligatio in rem scripta*.

Drugą grupę stanowią prawa osobiste i roszczenia zmierzające do zmiany istniejących stosunków prawnorzeczowych tj.: prawo odkupu i pierwokupu oraz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wpis w tym wypadku ogranicza skuteczność rozporządzeń, które mogłyby przeszkodzić w realizacji uprawnienia.

Po dokładnej analizie art. 17 u.k.w.h., należy zauważyć, że rozszerzoną skuteczność należy traktować jednolicie wobec wszystkich rodzajów praw osobistych i roszczeń. Tak więc za trafne należy uznać wcześniejsze wywody J. Wasilkowskiego, autor już wtedy wskazywał na powyższe rozróżnienie<sup>29</sup>. Rozróżnienie powyższe wynika ze specyfiki poszczególnych praw. Uprawnienia z pierwszej grupy dotyczą korzystania z nieruchomości, a z drugiej rozporządzania. Dlatego też prawdziwym jest twierdzenie, że rozszerzona skuteczność ogranicza skuteczność rozporządzeń, które mogłyby przeszkodzić w realizacji uprawnienia. Jest to efektem skuteczności tych uprawnień, a także normy szczególnej zawartej w art. 20 ust. 1 u.k.w.h., która odnosi się również do

<sup>26</sup> Dz. U. Nr 162 poz. 1568.

<sup>27</sup> J. Wasilkowski, *Znaczenie ...*, s. 45-48.

<sup>28</sup> tak: J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 342-344, R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 19-20, H. Ciepla, J. Majewska, *op. cit.*, s. 38.

<sup>29</sup> J. Wasilkowski, *Znaczenie ...*, s. 45-48, tak też Z. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 205-206.

grupy pierwszej. Na podstawie art. 20 ust. 1 u.k.w.h. do praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej, stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych. Jednocześnie art. 20 ust. 2 przyznaje pierwszeństwo prawom, których ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, od chwili złożenia wniosku o wpis roszczenia.

Zgodnie z art. 18 u.k.w.h., równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Dosyć zaskakującej wykładni tego przepisu dokonał SN w postanowieniu z dnia 8 lutego 2006 r. (II CSK 146/05), wskazując że „obciążenie hipoteką łączną prawa własności wyodrębnionego lokalu hotelowego nie jest sprzeczne z treścią ujawnionego wcześniej roszczenia”. Przy czym SN zauważył, że hipoteka byłaby sprzeczna gdyby w treści roszczenia było wyraźnie zaznaczone że dotyczy ustanowienia własności lokalu bez obciążeń<sup>30</sup>. Z trafną krytyką tego orzeczenia wystąpił M. Łemkowski wskazując, że oczywistym jest, że wolą stron jest nabycie rzeczy wolnej od obciążeń, co nawet wynika z przepisów dotyczących rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej<sup>31</sup>. Aprobując krytykę wskazanego orzeczenia, podnieść należy jeszcze w tym kontekście kwestię art. 20 ust. 2 u.k.w.h. Przepis ten, prawom których ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej przyznaje pierwszeństwo od chwili złożenia wniosku o wpis roszczenia, dlatego niedopuszczalnym wobec prawa z pierwszeństwem przed później wpisaną hipoteką, jest realizowanie uprawnień wynikających z takiej hipoteki, a za takie niewątpliwie należy uznać obciążenie wyodrębnianego lokalu.

W literaturze podniesiono wątpliwość, czy powyższe zasady mają zastosowanie do ostrzeżeń<sup>32</sup>. W związku z nowelizacją k.p.c.<sup>33</sup> wątpliwości te muszą przejść do historii. W chwili obecnej nie budzi wątpliwości, że celem wpisywania ostrzeżeń jest zabezpieczenie roszczeń. Ostrzeżenie należy uznać za formę ujawnienia roszczenia ze wszystkimi tego skutkami materialnoprawnymi. O specyfice tej instytucji stanowi tylko przedmiot ostrzeżeń (roszczenie procesowe) i tryb ujawniania.

## 6. Podsumowanie

Prawa osobiste w rozumieniu art. 16 u.k.w.h. to prawa obligacyjne dotyczące nieruchomości, natomiast pod pojęciem roszczeń w tym przepisie należy rozumieć zarówno roszczenia materialnoprawne jak i procesowe. We wskazanym przepisie wyraźnie

<sup>30</sup> LEX nr 192040.

<sup>31</sup> M. Łemkowski, *Znaczenie prawne ...*, s. 61-62.

<sup>32</sup> E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 2003, nr 10, s. 42, B Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary...*, s. 129.

<sup>33</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw Dz.U Nr 172 poz. 1804.

stwierdza się, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast **wyjątkowo dopuszcza się** ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, a wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extentendae*).

