

7. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH cz.I

7.1. KSIĘGI WIECZYSTE JAKO PODSTAWOWE ŹRÓDŁO INFORMACJI O STANIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI

Podstawa prawna:

-Ustawa z dnia 6 lipca 1982r.o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.z 2001r.Nr 124,poz.1361 z późn.zm.),

-Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r.w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U.z2001r. Nr 102, poz.1122 z późn.zm.),

-Ustawa z dnia 14 lutego 2003r.o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym (Dz.U.z 2003r. Nr 42 p.363),

-Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.z 1964r.Nr 43,poz.296 z późn. zm.).

KSIĘGI WIECZYSTE są publicznymi, kwalifikowanymi, urzędowymi rejestrami prowadzonymi w celu ujawnienia stanu prawnego nieruchomości i ograniczonych praw rzeczowych. Z dokonywanymi w nich wpisami łączą się określone skutki materialnoprawne, co powoduje, że ich istota nie sprowadza się tylko do zwykłej roli ewidencyjnej.

Od 1991r. księgi wieczyste prowadzone są przez **wydziały ksiąg wieczystych w sądach rejonowych**. Oprócz ksiąg wieczystych prowadzone są **akta ksiąg wieczystych**, do których składane są dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Powyższe akta nie są objęte zasadą jawności. Może je przeglądać osoba mająca w tym interes prawny oraz notariusz.

Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych, prowadzi się tzw. **zbiory dokumentów**. Są to, zgodnie z nazwą prowadzone dla poszczególnych nieruchomości zbiory dokumentów, z których wynika stan prawny nieruchomości – stan własności i obciążenia. Obecnie od 1983r. nie zakłada już zbiorów dokumentów, jednak istniejące nadal zachowują znaczenie prawne.

CELE I ZASADY SYSTEMU KSIĄG WIECZYSTYCH

Księgi wieczyste prowadzi się w celu **ustalenia stanu prawnego nieruchomości** oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

Obowiązujące w polskim systemie ksiąg wieczystych zasady pozwalają uznać ten system za realizujący w praktyce wszystkie reguły gwarantujące bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Wśród tych zasad do fundamentalnych należą:

1.Zasada jawności formalnej oznaczająca z jednej strony powszechną dostępność dla każdego, kto chce zapoznać się z treścią księgi, a z drugiej – prawną bezskuteczność zarzutu nieznanomości istniejących w księdze wpisów lub wniosków, o których uczyniono w księdze wzmiankę;

2.Zasada jawności materialnej oznaczająca w ujęciu obecnego uregulowania prawnego, że księga wieczysta ujawnia rzeczywisty stan prawny nieruchomości, a więc, że prawo wpisane do księgi rzeczywiście istnieje i że prawo wykreślone nie istnieje;

3.Zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, która jest wynikiem łącznego działania obydwu zasad jawności powodujących, że nie występuje konieczność poszukiwania stanu prawnego poza księgami wieczystymi, które są prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, co w konsekwencji powoduje, że do czasu obalenia wynikających z nich domniemań prawnych stanowią wyłączny dowód stanu prawnego nieruchomości ujawnionej w danej księdze wieczystej;

4.Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która stanowiąc gwarancję owych domniemań prawnych uzasadnia w warunkach określonych w ustawie skuteczność nabycia wpisanego do księgi prawa od osoby nieuprawnionej do rozporządzania nim. Działanie tej zasady jest wyłączone, gdy w księdze wieczystej jest ujawniona wzmianka o wniosku, o skardze na referendarza sądowego, o apelacji, o kasacji, a także wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Legalną definicję instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wyraża przepis art.5 KWU zgodnie z którym, w **razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej 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 ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzeczy nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Rękojmia odnosi się do praw ujawnionych w KW, a nie do danych zawartych w zbiorach dokumentów.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyłom od generalnej zasady wyrażonej w rzymskiej paremii *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw niż sam posiada). W odniesieniu do przeniesienia własności zasada ta oznacza, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę tylko właściciel, a więc osoba mająca tytuł prawny do rzeczy ruchomej jak i nieruchomej.

Rękojmia jako przykład odstępstwa od powyższej reguły generalnej jest wyrazem zasady państwa prawa. Daje gwarancję nabywcom działającym w dobrej wierze i dokonującym czynności odpłatnych.

Nabycie będące skutkiem rękojmi następuje *ex lege*. Rękojmi nie można się skutecznie zrzec.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych działa przy spełnieniu następujących przesłanek:

- 1) nabycie prawa nastąpiło w drodze czynności prawnej,
- 2) przedmiotem czynności prawnej jest prawo rzeczowe lub inne ujawnione w księdze wieczystej,
- 3) nabycie jest wynikiem czynności prawnej pod tytułem szczególnym,
- 4) nabycie ma charakter odpłatny,
- 5) nabywca działa w dobrej wierze.

Skutkiem objętego rękojmią rozporządzenia jest wygaśnięcie rzeczywistego a nieujawnionego w księdze wieczystej prawa lub jego ograniczenia w takim zakresie w jakim koliduje z prawem nabytym na podstawie stanu ujawnionego w księdze.

Przepis art. 7 KWU wskazuje **prawa, przeciwko którym rękojmia nie działa:**

- a) **prawa obciążające nieruchomości z mocy ustawy** niezależnie od wpisu (np. hipoteka przymusowa, nabycie praw rzeczowych na podstawie dziedziczenia ustawowego czy w toku postępowania egzekucyjnego),
- b) **prawo dożywocia** (art. 908 kc),
- c) **służebności ustanowione na podstawie decyzji** właściwego organu administracji państwowej,
- d) **służebność drogi konieczności** (art. 145 kc) albo służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 151 kc),
- e) **służebność przesyłu** (art. 305 kc).

Prawa te są zawsze skuteczne względem każdej osoby, która uzyskała określone prawa rzeczowe, nawet wówczas, gdy nie są ujawnione w KW.

5. Zasada legalizmu materialnego albo oficjalności oznaczająca, że wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który rejestruje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej;

6. Zasada inicjatywy stron głosząca, że wpisy są dokonywane wyłącznie na pisemny wniosek. Działanie tej zasady powoduje również to, że pełnomocnictwo do złożenia i cofnięcia wniosku powinno być udzielone na piśmie. Jedynie wyjątkowo, gdy przepis szczególny to przewiduje, sąd może dokonać wpisu z urzędu;

7. Zasada szczególności, która oznacza, że ustawodawca przyjął realny system ksiąg wieczystych. Oznacza to, że księga wieczysta jest prowadzona dla nieruchomości niezależnie od następujących zmian właściciela i obejmuje tylko jedną nieruchomość. Jej funkcjonowanie powoduje, że księgi wieczyste mają charakter rejestru przedmiotowego;

8. Zasada powszechności oznaczająca, że księgi wieczyste prowadzone są dla wszystkich nieruchomości;

9. Zasada mocy wstecznej wpisu oznaczająca, że powstanie skutków wpisu jest wcześniejsze aniżeli chwila jego dokonania. Jednakże zasada mocy wstecznej wpisu działa dopiero wtedy, gdy wpis zostanie dokonany w księdze wieczystej;

10. Zasada skuteczności wpisu polegająca na tym, że nabycie, zmiana, czy wygaśnięcie prawa również przy konstytutywnym wpisie następuje zawsze już z chwilą jego dokonania. Powoduje to, że wpis nieprawomocny wywołuje wszelkie skutki, jakie ustawa wiąże ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a w szczególności korzysta w pełni z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

TREŚĆ KSIĄG WIECZYSTYCH

Struktura księgi pozwala na usystematyzowane dokonywanie w niej wpisów. Zawiera ona **cztery działy**, z których:

- 1) **pierwszy** obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością (np. służebność gruntowa, udział właścicieli w nieruchomości wspólnej),
- 2) **drugi** obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- 3) **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 roszczeń dotyczących hipoteki,
- 4) **czwarty** przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego zawiera cztery działy, z których:

- 1) **pierwszy** obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- 2) **drugi** obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) **trzeci** jest przeznaczony na wpisy ograniczeń rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) **czwarty** jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków, tj. wyrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów lub inny dokument sporządzony na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków obejmujący dane o jej położeniu, sposobie korzystania, powierzchni, o znajdujących się na tych gruntach budynkach i urządzeniach, w tym wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków.

W przypadku nieruchomości lokalowej ponadto musi być określony jeszcze jej rodzaj, pomieszczenia przynależne oraz wielkość udziału określonego w części ułamkowej, przypadającego właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej, co następuje na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także alternatywnie wypisu z rejestru gruntów lub wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, w zależności od tego, który z tych rejestrów jest prowadzony w konkretnej gminie.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku znajdującego się na tym gruncie, a stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności prowadzi się wspólna księgę wieczystą.

Podstawą oznaczenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową, ze wskazaniem nieruchomości, z którą prawo jest związane, a także dodatkowo w przypadku prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej – wypis z ewidencji gruntów.

Należy nadmienić, że **gdyby prawo to uległo przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu** lub we własność domu jednorodzinnego, wówczas prowadzona księga wieczysta staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to ograniczone prawo staje się hipoteką na nieruchomości. Do ujawnienia tych zmian jest obowiązany właściciel nieruchomości. Osoba uprawniona nie ma jednak obowiązku zakładania księgi wieczystej, co zostało pozostawione jej woli. Istnieje natomiast obowiązek sporządzania umów dotyczących zbycia tego ograniczonego prawa rzeczowego w formie aktu notarialnego, a notariusz ma obowiązek niezwłocznego przesłania spółdzielni mieszkaniowej wypisu takiego aktu notarialnego. Obowiązek ten ciąży na notariuszu niezależnie od wykonania obowiązku przesłania wypisu aktu notarialnego w trybie art. 92§4 Ustawy –Prawo o notariacie. Ponadto sąd ma obowiązek zawiadomić o założeniu księgi wieczystej dla tego prawa oraz o ustanowieniu hipoteki na tym prawie spółdzielnię, w której zasobach znajduje się dany lokal, zaś spółdzielnia prowadzi rejestr takich lokali i hipotek na nich ustanowionych.

Reasumując, między sądem rejonowym prowadzącym księgę wieczystą a organem ewidencji gruntów i budynków (obecnie jest to starosta wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej) istnieje ścisła współpraca. Sądy są obowiązane do zawiadamiania ewidencji o zmianach, jakie następują w zakresie danych z działu I i II księgi wieczystej, a organy ewidencji są z kolei zobowiązane do przekazywania aktualnych danych dotyczących oznaczenia nieruchomości. Szczególne obowiązki w tym zakresie zostały określone w przepisach regulujących sposób prowadzenia księgi wieczystej w systemie informatycznym i migracji treści dotychczasowych ksiąg wieczystych.

PODSTAWY DOKONYWANIA WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Podstawę wpisu mogą stanowić:

- dokumenty z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej,
- akty notarialne,
- decyzje administracyjne,
- orzeczenia sądowe,
- inne dokumenty.

Przepisy stanowiące o konieczności sporządzenia czynności w formie **aktu notarialnego** odnoszą się wyłącznie do nabycia własności nieruchomości przez czynność prawną. Dotyczą również nabycia prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także oświadczenia o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego. Forma ta jest albo wymagana przez prawo pod rygorem nieważności czynności prawnej albo zastrzeżona przez same strony bez obowiązku ustawowego i rygору nieważności.

Decyzje administracyjne są podstawą wpisów, jeżeli wynikają z nich bezpośrednio zmiany w stanie prawnym nieruchomości i ograniczonych praw rzeczowych, dla których są prowadzone księgi wieczyste.

Są również decyzje deklaratoryjne, stwierdzające jedynie zmiany w stanie prawnym nieruchomości, które następują z mocy samego prawa. Te ostatnie muszą być przewidziane w przepisach prawa.

Podstawą wpisu mogą być **orzeczenia sądowe** prawomocne lub natychmiast wykonalne zarówno o charakterze konstytutywnym (np. postanowienie o ustanowieniu drogi koniecznej), jak i deklaratoryjnym (np. o stwierdzeniu zasiedzenia, wyrok w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

Inne dokumenty to:

- zaświadczenia wystawione przez organy i urzędy w zakresie ich właściwości,
- dokumenty wystawione przez banki,
- ugody sądowe i zrównane z nimi pod względem skutków prawnych ugody w postępowaniu administracyjnym,
- akty stanu cywilnego,
- dokumenty geodezyjne,
- dokumenty prywatne.

Powyższe dokumenty urzędowe muszą spełniać określone wymagania, a mianowicie mieć przypisaną formę, pochodzić od powołanego do ich wydania organu i w zakresie jego właściwości, być zaopatrzone w wymagane podpisy, urzędowe pieczęcie, ewentualnie klauzule o wykonalności lub wzmianki o prawomocności.

POSTĘPOWANIE WIECZYSTOKSIĘGOWE

Postępowanie wieczystoksięgowe toczy się w **trybie nieprocesowym**.

Sprawy rozpoznawane są **na posiedzeniu niejawnym**.

Uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić.

Wniosek o dokonanie wpisu składa się na urzędowym formularzu. Do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Wniosek może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, na podstawie odrębnych przepisów, uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego.

Jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności, cofnięcie wniosku o wpis tego prawa jest niedopuszczalne.

O kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której dany wniosek wpłynął do sądu. Wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, będą uważane za złożone równocześnie.

Wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (**wzmianka o wniosku**).

Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku.

Wpis dokonywany jest jedynie **na wniosek i w jego granicach**, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu **z urzędu**.

Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

***Rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej** prowadzonej w systemie informatycznym, sąd z urzędu bada zgodność danych wskazanych we wniosku z danym i wynikającymi z systemów prowadzących ewidencję powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia.*

*W postępowaniu wieczystoksięgowym **wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem**. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się. Wpisem w księdze wieczystej jest też **wykreślenie**. Orzeczeniami w postępowaniu wieczystoksięgowym są również **postanowienia i zarządzenia**.*

Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu.

***Sąd oddala wniosek o wpis**, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jej dokonania.*

O dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu.

*Od orzeczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym przysługują **środki zaskarżenia** w postaci skargi na czynności referendarza, apelacji oraz zażalenia.*

*Od wpisu służy **apelacja**, którą wnosi się w terminie dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia o wpisie. Dla uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, termin biegnie od dnia dokonania wpisu.*

*Niezwłocznie po wniesieniu apelacji sąd z urzędu wpisuje wzmiankę o apelacji. W razie wniesienia **skargi kasacyjnej**, wpisu wzmianki o skardze kasacyjnej dokonuje się z urzędu niezwłocznie po przedstawieniu przez zainteresowanego zawiadomienia o wniesieniu skargi kasacyjnej.*

*Sąd z urzędu dokona **wpisu ostrzeżenia**, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.*

W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości.

Koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym określa ustawa z dnia 28 lipca 2005r.o kosztach sądowych w sprawach cywilnych(Dz.U.Nr167,poz.1398; zm.:Dz.U.z 2006r.Nr126,poz.876,Nr218,poz.1592;z2007r.Nr21,poz.123).

KSIĘGI WIECZYSTE PROWADZONE W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM

Od dnia 1 października 2003r.prowadzona jest sukcesywnie informatyzacja ksiąg wieczystych. W większości sądów wieczystoksięgowych nowe księgi są od razu zakładane i prowadzone w formie elektronicznej. Pozostałe księgi, prowadzone dotychczas formie pisemnej są sukcesywnie informatyzowane.

Księga wieczysta prowadzona w systemie informatycznym jest zapisywana w centralnej bazie ksiąg wieczystych, stanowiącej ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie.

Czynności związane z prowadzeniem księgi wieczystej dokonywane są przez sądy w centralnej bazie danych. Dane z centralnej bazy są udostępniane w postaci bezpośredniego wglądu do księgi wieczystej, a gdy istnieją przeszkody uniemożliwiające taki wgląd do zaznajomienia się z jej wydrukiem oraz poprzez wydanie odpisu księgi wieczystej, co odbywa się za pośrednictwem Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych oraz jej ekspozytur działających przy wydziałach ksiąg wieczystych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym.

*Księga wieczysta jest prowadzona **w postaci zapisu elektronicznego**, a dokonywane w niej wpisy są opatrzone elektronicznym podpisem sędziego lub referendarza sądowego. Momentem zaistnienia orzeczenia jest chwila dokonania wpisu w centralnej bazie danych.*

Z dniem 1 października 2003r.uruchomionych zostało 5 ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych, których zadaniem jest przenoszenie treści dotychczasowych ksiąg wieczystych prowadzonych na papierowych formularzach i wydrukach

komputerowych do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym.

Rozpoznając **wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym**, sąd z urzędu bada zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencję powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktycznie uniemożliwiające dokonania takiego sprawdzenia.

Rozpoznając **wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym**, sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktycznie uniemożliwiające dokonania takiego sprawdzenia.

ODPISY KSIĄG WIECZYSTYCH

Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych jest realizowana przez ustanowienie prawa do ich przeglądania dla każdego w obecności pracownika sądu. Zasada ta jednak ma pewne ograniczenia przy realizowaniu innych form korzystania z danych zawartych w księgach wieczystych lub aktach ksiąg wieczystych.

Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie sądu, prokuratora, notariusza oraz organu administracji rządowej i organu jednostek samorządu terytorialnego. Z kolei **odpisy ksiąg wieczystych zawierające wpisy wykreślone** wydaje się na żądanie sądu, prokuratora notariusza, organu administracji rządowej, organu jednostek samorządu terytorialnego oraz w uzasadnionych wypadkach na żądanie osoby, której wpis dotyczył. Natomiast **akta księgi wieczystej** może przeglądać wyłącznie osoba mająca interes prawny i notariusz.

OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI

HIPOTEKA JAKO PODSTAWOWA FORMA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI NA NIERUCHOMOŚCI

Tradycyjnie **hipotekę** definiuje się jako ograniczone prawo rzeczowe ustanawiane dla zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomościach oraz wybranych prawach. Hipoteka obciąża na nieruchomości:

- prawo własności,
- prawo użytkowania wieczystego,
- wierzytelność zabezpieczoną hipoteką,
- udział we współwłasności nieruchomości.

Sposób zabezpieczenia w postaci ułamkowego obciążenia udziału we współwłasności stanowi jedyny przypadek, w którym ustawodawca dopuszcza możliwość obciążenia idealnej części nieruchomości. We wszystkich innych sytuacjach hipoteka może obciążyć jedynie całą nieruchomość.

W wypadku, gdy **hipoteka jest ustanawiana na użytkowaniu wieczystym**, wówczas obciąża ona zarówno grunt oddany w użytkowanie wieczyste jak i budynki i inne urządzenia na gruncie stanowiące odrębny przedmiot własności. Z chwilą upływu terminu na jaki zostało użytkowanie wieczyste ustanowione, wygasają ustanowione na nim obciążenia, a więc również hipoteka. Skutek ten następuje z mocy prawa.

Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, zwana inaczej **subintabulatem**, polega na tym, że wierzyciel hipoteczny zabezpiecza swoją wierzytelnością spłatę własnych zobowiązań, jakie zaciąga u osób trzecich. Konstrukcja subintabulatu jest instytucją o mieszanym charakterze hipoteki i zastawu. Kieruje się on następującymi zasadami:

- z chwilą wpisania do księgi wieczystej spłata zastawionej wierzytelności hipotecznej może być dokonana jedynie do rąk uprawnionego z tytułu subintabulatu, co jest możliwe nawet wówczas gdy wierzytelność zastawiona nie jest jeszcze wymagalna,
- uprawniony z tytułu subintabulatu może we własnym imieniu żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności zastawionej i to zarówno od dłużnika

osobistego jak i rzeczowego, gdy obie wierzytelności- pierwotna i zastawiona- są już wymagalne.

Przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego mogą być oprócz nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Istota hipoteki wyraża się w tym, że instytucja ta służy wzmocnieniu statusu wierzyciela, zapewniając mu uprzywilejowaną pozycję przy prowadzeniu egzekucji z nieruchomości obciążonej.

Hipoteka jest **prawem akcesoryjnym**, czyli prawem którego istnienie i treść zależy od innego prawa, jakim jest wierzytelność. Hipoteka nie ma więc samodzielnego bytu jurydycznego. Pozostaje w ścisłym związku z prawem, które zabezpiecza.

Najistotniejsze zasady hipoteki:

1. **Zasada oznaczoności**, z której wynika, że hipoteką można zabezpieczyć jedynie wierzytelność pieniężną i to ściśle sprecyzowaną co do wysokości.

2. **Zasada wpisu** powodująca, że powstanie hipoteki wymaga wpisu w księdze wieczystej, a zatem nie jest możliwe jej ustanowienie jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.

3. **Zasada szczegółowości**, zgodnie z którą hipoteką można obciążyć jedynie oznaczoną, konkretną i zindywidualizowaną nieruchomość wchodzącą w skład majątku dłużnika.

4. **Hipoteka obciąża nieruchomość wraz z jej częściami składowymi, przynależnościami, pewnymi pożytkami cywilnymi**, a w szczególności roszczeniami właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy.

5. **Wierzyciel może uzyskać zabezpieczenie swojej wierzytelności równocześnie od dłużnika osobistego i rzeczowego**, którzy mogą być jednym, ale mogą być również odmiennymi podmiotami.

Na **treść hipoteki** składają się dwa podstawowe uprawnienia wierzyciela hipotecznego:

- 1) pierwszeństwo zaspokojenia wierzyciela hipotecznego przed wierzycielami osobistymi dłużnika rzeczowego, co stanowi status jego uprzywilejowania,
- 2) skuteczność obciążenia hipotecznego względem każdorazowego właściciela nieruchomości.

USTANOWIENIE HIPOTEKI I JEJ RODZAJE

Ze względu na **źródło powstania** wyróżniamy hipoteki:

- umowną(zwykłą),
- przymusową

Ze względu na **inne kryteria** aniżeli sposób powstania wyróżniamy hipoteki:

- kaucyjną,
- łączną.

Hipoteka umowna

Powstanie hipoteki umownej uwarunkowane jest spełnieniem trzech czynności:

- zawarciem umowy o ustanowienie hipoteki,
- złożeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej,
- dokonaniem wpisu do księgi wieczystej.

Hipoteka musi być ustanowiona **w formie aktu notarialnego** pod rygorem nieważności, przy czym forma ta jest zastrzeżona jedynie dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który obciąża ją tym prawem, czyli dłużnika hipotecznego. Natomiast oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego może być złożone w każdy sposób dostatecznie wyrażający tę wolę.

Oprócz aktu notarialnego, taką moc ma **ugoda zawarta przed sądem**, na mocy której ustanowiona została hipoteka. Może to być również **wyrok sądowy** nakazujący złożenie stosownego oświadczenia woli.

Odstępstwo od zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przewiduje art.95 Ustawy Prawo bankowe, na mocy której do wpisu hipoteki wystarcza **przedłożenie dokumentu urzędowego** stwierdzającego udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania i warunki spłaty.

Wpis hipoteki ma charakter konstytutywny.

Hipoteka przymusowa

Hipoteka przymusowa powstaje bez względu na wolę właściciela nieruchomości obciążonej, stanowiąc szczególny środek egzekucyjny. Od hipoteki umownej różni ją czas powstania. Hipotekę umowną ustanawia się na wypadek niespełnienia świadczenia w przyszłości, a hipotekę przymusową, gdy terminowe spełnienie świadczenia nie nastąpiło, ale wierzyciel nie przystępuje do zaspokojenia roszczenia, chce jednak zabezpieczyć skuteczne prowadzenie egzekucji w przyszłości.

Ustanowienie hipoteki przymusowej jest możliwe o tyle, o ile wcześniej wierzytelność nie była zabezpieczona hipoteką umowną.

Wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej następuje przede wszystkim na mocy tytułów egzekucyjnych, które po nadaniu im klauzuli wykonalności stają się tytułami wykonawczymi. Wpis hipoteki powstaje na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych,
- ugody zawartej przed sądem,
- wyroku sądu polubownego lub ugody zawartej przed tym sądem,
- innych orzeczeń, ugody i aktów, które z mocy ustawy podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej, aktów notarialnych, w których dłużnicy poddają się egzekucji.
- ostatecznych decyzji administracyjnych.

W celu zabezpieczenia wierzytelności, które nie są jeszcze ustalone w sposób ostateczny, a nawet samo ich istnienie jest niepewne, istnieje możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej na podstawie:

- tymczasowego zarządzenia sądu,
- nieprawomocnego orzeczenia zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności,
- postanowienia prokuratora,
- nieostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie przepisów szczególnych.

Ustanowienie hipoteki przymusowej wymaga wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

Ordynacja podatkowa w miejsce hipoteki ustawowej wprowadziła hipotekę przymusową dla zabezpieczenia wierzytelności wynikających z zobowiązań podatkowych, która jest **hipoteką uprzywilejowaną**. Przysługuje jej bowiem pierwszeństwo przed innymi hipotekami poza hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia kredytu bankowego. W takim przypadku o pierwszeństwie zaspokojenia czy to hipoteki przymusowej (skarbowej), czy hipoteki bankowej decyduje kolejność wniosków o dokonanie wpisu.

Hipoteka kaucyjna

Ten rodzaj hipoteki- czy to umownej, czy przymusowej zabezpiecza wierzytelności o nie ustalonej wysokości istniejące lub mogące powstać w przyszłości. W chwili ustanawiania hipoteki kaucyjnej między stronami musi istnieć więź prawna, stanowiąca źródło zabezpieczonej wierzytelności.

Dokumenty zbywalne przez indos(weksle, czeki) mogą być zabezpieczone jedynie hipoteką kaucyjną i to także wówczas, gdy opiewają na ściśle określonej sumę. Istota tej hipoteki polega na tym, że zabezpiecza ona wierzytelności do oznaczonej sumy najwyższej.

Hipotekę kaucyjną można przekształcić w hipotekę zwykłą i odwrotnie.

Odrębność tej hipoteki wyraża się w następujących cechach:

- zabezpiecza ona roszczenia o odsetki i koszty postępowania tylko wtedy, gdy mieszczą się one w oznaczonej we wpisie sumie najwyższej,

- wpis hipoteki kaucyjnej nie stanowi dowodu istnienia i wysokości wierzytelności, którą ma zabezpieczać,
- do wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej, ale ogólnie przepisy prawa zobowiązaniowego,
- do przelewu niestosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej, jedynie dokonuje się tej czynności według zasad kodeksu cywilnego, prawa wekslowego i czekowego,
- zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną wymaga przed uzyskaniem tytułu egzekucyjnego ścisłego udowodnienia istnienia i wysokości wierzytelności.

Hipoteka łączna

Konstrukcyjnie hipoteka łączna odpowiada solidarnej odpowiedzialności znanej z prawa zobowiązaniowego. Polega na tym, że jedna wierzytelność jest tak zabezpieczona na kilku nieruchomościach, że każda nieruchomość gwarantuje zapłatę całej wierzytelności, wierzyciel zaś ma swobodę wyboru nieruchomości, z których będzie dochodził zapłaty. Może on bowiem żądać zapłaty w całości lub części z każdej nieruchomości osobno, z niektórych z nich, lub ze wszystkich łącznie, a może dokonać podziału hipoteki między poszczególne nieruchomości.

Obecnie w polskim systemie hipoteka ta powstaje:

- **z mocy prawa** w sytuacji podziału nieruchomości obciążonej hipoteką na kilka nieruchomości, co powoduje, że każda nieruchomość, jaka powstanie wskutek podziału dotychczasowej nieruchomości, będzie obciążona hipoteką (**hipoteka łączna**),
- na podstawie umowy o ustanowienie hipoteki umownej łącznej** mającej na celu zabezpieczenie tej samej wierzytelności przez obciążenie więcej niż jednej nieruchomości (**hipoteka umowna łączna**),

*-przez obciążenie kilku nieruchomości hipoteka przymusową, jeżeli nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych (**hipoteka łączna przymusowa**).*

WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI

Hipoteka wygasa w konsekwencji następujących zdarzeń:

1. Wygaśnięcie wierzytelności, które spowodowane jest zapłatą długu.

Wykreślenie hipoteki w tej sytuacji ma jedynie znaczenie deklaratoryjne.

2. Zrzeczenie się hipoteki, polegające na złożeniu przez wierzyciela hipotecznego oświadczenia o zrzeczeniu się korzystania z zabezpieczenia hipotecznego, powoduje wygaśnięcie hipoteki.

3. złożenie zabezpieczonej sumy do depozytu sądowego. Dotyczy to sytuacji, gdy dłużnik chce się zwolnić z długu, natomiast wierzyciel odmawia przyjęcia świadczenia, bądź dłużnik nie wie, kto jest jego wierzycielem.

4. konfuzja –hipoteka wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej.

5. wygaśnięcie hipoteki z mocy samego prawa (np. wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego).

Opracowała: mgr Danuta Konarska

