STAN PRAWNY | KSIĘGI WIECZYSTE

Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – jak ustalić przyczynę i jak ją usunąć?

Jak rozpoznać rodzaj rozbieżności i dobrać właściwą drogę: wpis, sprostowanie albo proces.

01	02	03	04
CO SIĘ NIE ZGADZA?	DLACZEGO?	JAKI DOKUMENT?	JAKA DROGA?
prawo / osoba / I-O	zmiana / błąd / spór	podstawa wpisu	wpis / sprostowanie / proces

SATOR HOUSE P.S.A.

Analizy prawne i transakcyjne nieruchomości
Autor opracowania: Bogusław Piotr Kaliciak
Stan prawny i data aktualizacji: 4 października 2026 r.

NAJWAŻNIEJSZA ODPOWIEDŹ

Stwierdzenie, że księga wieczysta „nie zgadza się" z dokumentami, nie mówi jeszcze, co trzeba zrobić. Pod tym samym określeniem kryją się sytuacje prawnie odmienne: nieujawniona zmiana właściciela, nieaktualna powierzchnia działki, omyłka pisarska sądu, błąd powstały przy przenoszeniu księgi do systemu informatycznego, wreszcie spór o to, komu w ogóle przysługuje prawo.

Najpierw trzeba ustalić, **co** jest niezgodne, **dlaczego**, **jakie dokumenty** istnieją i **czy spór dotyczy samego prawa**. Dopiero od tych ustaleń zależy droga: zwykły wniosek o wpis, sprostowanie oznaczenia nieruchomości, sprostowanie usterki wpisu, sprostowanie błędu migracji, powództwo o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) albo powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest potrzebne wtedy, gdy rzeczywistej niezgodności nie da się wykazać dokumentem w granicach postępowania wieczystoksięgowego. Nie jest jednak narzędziem uniwersalnym. Nie zastąpi brakującego wpisu konstytutywnego ani stwierdzenia nabycia spadku i nie cofnie skutków rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która już zadziałała.

SPIS TREŚCI

1. Punkt wyjścia: od rozbieżności do kwalifikacji
2. Co jest „rzeczywistym stanem prawnym", a co nim nie jest
3. Granice postępowania wieczystoksięgowego
4. Matryca kwalifikacji
5. Wpis na podstawie odpowiedniego dokumentu
6. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości
7. Gdy „techniczna" zmiana w dziale I-O dotyczy zakresu prawa
8. Błąd sądu przy wpisie a sprostowanie usterki
9. Błąd migracji
10. Powództwo z art. 10 u.k.w.h.
11. Domniemanie z art. 3 u.k.w.h. poza procesem z art. 10
12. Art. 10 u.k.w.h. a powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.
13. Czego art. 10 u.k.w.h. nie rozwiązuje
14. Ostrzeżenie, wzmianka, wpis i zabezpieczenie
15. Przykłady modelowe
16. Najczęstsze pytania

Wniosek

Granice opracowania

Podstawa prawna

Orzecznictwo przywołane w tekście (wybór)

1. Punkt wyjścia: od rozbieżności do kwalifikacji

Ten tekst zaczyna się tam, gdzie kończy się sprawdzanie księgi. Sposób wykrywania problemów przed zakupem nieruchomości omówiono w materiale „Księga wieczysta to za mało. Jak sprawdzić mieszkanie przed zakupem". Tutaj rozbieżność została już stwierdzona: treść księgi nie odpowiada dokumentom, ewidencji gruntów albo temu, co strony uważają za swój stan prawny. Pytanie nie brzmi więc „czy jest problem", lecz „jaki to jest problem w sensie prawnym".

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Art. 3 ust. 1 u.k.w.h. ustanawia domniemanie, że prawo jawne z księgi jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a ust. 2 tego przepisu domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje. Art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przyznaje roszczenie o usunięcie niezgodności osobie, której prawo nie jest wpisane, jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

Z tych trzech przepisów nie wynika jednak, że każda różnica między księgą a innym dokumentem jest niezgodnością w rozumieniu art. 10 u.k.w.h. Nie wynika z nich również, że każdą taką różnicę trzeba usuwać w procesie. Ustawodawca przewidział kilka odrębnych mechanizmów; każdy obejmuje inny rodzaj błędu i każdy ma inne granice. Wybór niewłaściwej drogi może skończyć się oddaleniem wniosku lub powództwa. Czasem kończy się czymś poważniejszym: utratą czasu, w którym osoba trzecia mogła nabyć prawo w zaufaniu do treści księgi.

Kwalifikacja problemu wymaga odpowiedzi na kilka pytań, zadawanych w tej kolejności:

1. **Czego dotyczy rozbieżność?** Którego działu księgi i którego elementu wpisu: oznaczenia nieruchomości (dział I-O), praw związanych z własnością (dział I-Sp), własności i użytkowania wieczystego (dział II), ograniczonych praw rzeczowych, roszczeń i ograniczeń (dział III), hipotek (dział IV).
2. **Czy dotyczy stanu prawnego, czy danych faktycznych?** Różnica powierzchni i różnica co do osoby właściciela to zagadnienia innego rzędu.
3. **Dlaczego powstała?** Czy po wpisie nastąpiło zdarzenie prawne, którego nie ujawniono; czy wpis od początku był wadliwy, bo jego podstawą była nieważna czynność; czy błąd popełnił sąd przy zapisie; czy powstał przy migracji księgi do systemu informatycznego.
4. **Jakie dokumenty istnieją i w jakiej formie?** Od tego zależy, czy sąd wieczystoksięgowy w ogóle może dokonać wpisu.
5. **Czy ktoś kwestionuje samo prawo albo zdarzenie, które ma być jego źródłem?**

Odpowiedzi nie zawsze są oczywiste. Właśnie dlatego kwalifikacja musi poprzedzać wybór procedury, a nie z niego wynikać.

2. Co jest „rzeczywistym stanem prawnym”, a co nim nie jest

2.1. Stan prawny a właściwości nieruchomości

T. Czech w komentarzu do art. 1 u.k.w.h. zalicza do stanu prawnego nieruchomości przede wszystkim prawa rzeczowe (także te, które powstały poza księgą i nie zostały jeszcze ujawnione), istotne cechy tych praw, ich podmiot oraz tożsamość przedmiotu prawa, np. numer działki jako element identyfikacji albo pomieszczenia przynależne do lokalu. Stanem prawnym nie są natomiast **właściwości** nieruchomości: obszar, położenie, sposób korzystania, znajdujące się na niej budynki. Nie jest nim też posiadanie. Według tego autora stanu prawnego nie tworzą również ostrzeżenia i wzmianki.

Rozróżnienie to ma bezpośrednie skutki procesowe. Rozbieżność co do właściwości nieruchomości z reguły należy do porządku oznaczenia nieruchomości, a nie do porządku art. 10 u.k.w.h. Dział I-O nie jest jednak zbiorem wyłącznie „technicznych danych”, bo oznaczenie może wyznaczać zakres przedmiotu prawa (pkt 7).

2.2. Niezgodność w ujęciu Sądu Najwyższego

Syntetyczne ujęcie niezgodności zawiera wyrok SN z 18 maja 2023 r., II CSKP 1069/22 (OSNC 2024/2, poz. 19). Sąd Najwyższy wskazał, że niezgodność polega na tym, iż wpis tworzy stan pozorny. Hipoteza art. 10 u.k.w.h. obejmuje wszystkie stany faktyczne, które do takiego stanu prowadzą, w tym nieważność umowy będącej podstawą wpisu. Niezgodność może polegać na nieujawnieniu prawa, na ujawnieniu innego prawa albo prawa o innej treści. Wyrok uzgadniający nie tworzy prawa, lecz stwierdza istniejący stan rzeczywisty; prawu polskiemu obca jest formalna prawomocność wpisów.

Stan faktyczny tej sprawy jest pouczający. Sąd wieczystoksięgowy wpisał nabywcę użytkowania wieczystego jako właściciela. Był to błąd sądu, a mimo to niezgodność usunięto wyrokiem wydanym na podstawie art. 10 u.k.w.h., zanim doszło do sporu rozpoznanego przez SN (dotyczył on opłaty rocznej). Błąd sądu, który zmienia rodzaj ujawnionego prawa, nie jest więc usterką do sprostowania.

W literaturze rozróżnia się niezgodność pierwotną, istniejącą od chwili wpisu, i następczą, powstałą później. T. Czech jako przykłady niezgodności wymienia m.in. dziedziczenie, wygaśnięcie hipoteki, nieważność umowy, błąd sądu oraz błędne zaświadczenie o przekształceniu prawa.

2.3. Sytuacje, które niezgodnością nie są

Księga może sprawiać wrażenie wadliwej, a mimo to niezgodności w rozumieniu art. 10 u.k.w.h. nie będzie. Orzecznictwo i komentarz T. Czecha pozwalają wyróżnić kilka takich grup:

- **Wada formalna wpisu bez wady materialnej.** Jeżeli wpisu dokonano np. bez właściwego dokumentu, ale ujawnione prawo rzeczywiście istnieje, księga odpowiada stanowi prawnemu (III CKN 172/98, III CSKP 74/21).
- **Bezskuteczność względna czynności** (art. 527 k.c.). W przeciwieństwie do nieważności nie powoduje niezgodności (V CKN 93/00).
- **Brak wpisu konstytutywnego.** Jeżeli prawo powstaje lub przechodzi dopiero z chwilą wpisu (np. hipoteka umowna, przeniesienie użytkowania wieczystego), a wpisu nie dokonano, prawo nie powstało albo nie przeszło. Nie ma więc stanu rzeczywistego, z którym księga mogłaby być niezgodna. Tak przyjął SN w wyroku II CSKP 1069/22 i tak ujmuje to T. Czech. Odmienny kierunek, w kontekście rękojmi, pojawia się w uzasadnieniu uchwały III CZP 100/18. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. nie zastąpi brakującego wpisu konstytutywnego.
- **Nieujawnione prawo osobiste.** Według T. Czecha samo jego nieujawnienie nie tworzy niezgodności w rozumieniu art. 10 u.k.w.h.

Zanim zostanie wybrana procedura usunięcia niezgodności, trzeba więc sprawdzić, czy niezgodność w ogóle istnieje.

3. Granice postępowania wieczystoksięgowego

3.1. Co bada sąd wieczystoksięgowy

Zgodnie z art. 626^8 § 1 k.p.c. sąd dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach, a z urzędu tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis szczególny. Według § 2 tego przepisu sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jeżeli brak podstaw do wpisu albo istnieją przeszkody, wniosek się oddala (art. 626^9 k.p.c.). Sąd nie wzywa do usunięcia przeszkody. M. Anaszkiewicz

w komentarzu do art. 626^8 k.p.c. wskazuje, że uzupełnianie braków formalnych (art. 130 k.p.c.) nie służy usuwaniu przeszkód materialnoprawnych.

Postępowanie wieczystoksięgowe nie jest zatem miejscem przesłuchiwania świadków, opinii biegłych ani ustalania spornych faktów. Sąd ocenia dokumenty. Może przy tym ocenić skuteczność czynności, która ma być podstawą wpisu, ale wyłącznie na podstawie tych dokumentów i treści księgi. Granicę tę dobrze pokazuje postanowienie SN z 30 października 2019 r., V CSK 331/18, przywołane we wspomnianym komentarzu: w postępowaniu o wpis własności co do zasady nie ustala się, że nieruchomość wpisana na jednego małżonka należy do majątku wspólnego, chyba że uprawnieni wyrażą na to zgodę w wymaganej formie.

3.2. Podstawy wpisu i przeszkody do wpisu

Szczegółowe uporządkowanie tej problematyki przynosi postanowienie SN z 27 marca 2025 r., II CSKP 2372/22 (OSNC 2025/11, poz. 100). Sąd Najwyższy odróżnił **podstawy** wpisu, które sąd ocenia w granicach art. 626^8 § 2 k.p.c., od **przeszkód** do wpisu. Przeszkoda nie musi wynikać wyłącznie z dokumentów wymienionych w tym przepisie; SN oparł się tu na wcześniejszym orzecznictwie, w tym na uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów III CZP 86/15. Zakres badania jest więc węższy przy ocenie, czy istnieje podstawa wpisu, a szerszy przy ocenie, czy coś wpisowi nie stoi na przeszkodzie. Twierdzenie, że sąd wieczystoksięgowy „widzi wyłącznie" wniosek, dokumenty i księgę, jest w tym sensie niepełne.

W tym samym postanowieniu SN wskazał, że:

- wpis, w tym wykreślenie, może doprowadzić księgę do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, ale nie każdą niezgodność da się wykazać w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego; wtedy konieczny jest proces z art. 10 u.k.w.h.;
- o tym, czy wystarczy wpis, decydują wnioski o stanie prawnym, które da się wyprowadzić z dostępnych danych, a nie abstrakcyjnie ujęte granice kognicji;
- porównanie dat (np. ustanowienia hipoteki i podziału nieruchomości) może wystarczyć tylko w prostych i jednoznacznych stanach faktycznych;
- **ocena, czy prawo nabyto dzięki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego** i może nastąpić dopiero w procesie z art. 10 u.k.w.h.;
- przepisy techniczne rozporządzenia z 15 lutego 2016 r. (§ 93) nie kształtują stanu prawnego i same nie są podstawą wykreślenia prawomocnego wpisu.

Sprawa dotyczyła żądania wykreślenia hipoteki łącznej, która „przeszła" do księgi nieruchomości wydzielonej z nieruchomości macierzystej. W tle była komunalizacja z mocy prawa z 1990 r., stwierdzona decyzją dopiero w 2019 r., oraz hipoteka ustanowiona w 1998 r. przez osoby wówczas wpisane jako właściciele. Sądy niższych instancji wykreśliły hipotekę w postępowaniu wieczystoksięgowym; SN uchylił to rozstrzygnięcie. Formalnie złożono wniosek o wpis. Stan prawny był jednak wielowątkowy i mógł wymagać m.in. oceny rękojmi, a tego sąd wieczystoksięgowy samodzielnie ustalić nie może.

To samo kryterium pewności pojawia się we wcześniejszym orzecznictwie (m.in. III CSK 160/09, I CSK 169/08). Wpis usuwający niezgodność jest możliwy, gdy dokumenty wykazują rzeczywisty stan prawny bez dodatkowych ustaleń albo gdy zmiana wynika wprost z ustawy. Sprawy wątpliwe lub sporne należą do procesu.

3.3. Dlaczego reguła „brak sporu: wniosek, spór: pozew” jest tylko przybliżeniem

Intuicyjnie nasuwa się prosta reguła: jeżeli nikt nie kwestionuje prawa, wystarczy wniosek, a jeżeli jest spór, potrzebny jest pozew. Jako pierwsze przybliżenie bywa ona użyteczna. Ma jednak co najmniej cztery ograniczenia.

Po pierwsze, brak sporu nie wystarcza, jeżeli brakuje dokumentu we właściwej formie. Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Jeżeli osoba wpisana nie współpracuje albo nie można uzyskać od niej oświadczenia w tej formie, „bezsporność” niczego nie zmienia. T. Czech wskazuje te sytuacje jako typowy obszar art. 10 u.k.w.h.

Po drugie, istnienie sporu nie zawsze oznacza proces z art. 10. Spór o to, kto jest spadkobiercą, rozstrzyga sąd spadku, a nie sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi. Spór o własność między uczestnikami zniesienia współwłasności, po wszczęciu tego postępowania, rozstrzyga się w nim (art. 618 § 2 k.p.c.); to samo dotyczy działu spadku (art. 688 k.p.c.) i podziału majątku wspólnego (art. 567 § 3 k.p.c.).

Po trzecie, spór o prawo wpisane może zostać rozstrzygnięty przesłankowo w innej sprawie, bez zmiany księgi (pkt 11).

Po czwarte, interes prawny może wykraczać poza samą treść księgi i uzasadniać powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c. (pkt 12).

4. Matryca kwalifikacji

Matryca porządkuje najczęstsze sytuacje. Nie jest automatem typu „problem X, formularz Y”. W każdym wierszu wynik zależy od konkretnych dokumentów i faktów, a granice między wierszami bywają płynne.

Rodzaj problemu	Co trzeba ustalić	Istotny dokument	Potencjalnie właściwa droga	Czego ta droga nie rozstrzyga
1. Prawo się zmieniło, zmiany nie wpisano (np. dziedziczenie, zasiedzenie stwierdzone orzeczeniem, przeniesienie własności)	Czy zdarzenie jest wykazane dokumentem; czy istnieje ciąg następstw od osoby wpisanej (art. 34 u.k.w.h.)	Prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, europejskie poświadczenie spadkowe, prawomocne orzeczenie, akt notarialny, decyzja	Wniosek o wpis (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.); przy akcie poświadczenia dziedziczenia także wniosek składany przez notariusza na żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego (art. 95ga i 95j Prawa o notariacie)	Sporu o to, czy zdarzenie nastąpiło; kręgu spadkobierców; niczego, czego dokument nie wykazuje
2. Ujawnione prawo wygasło (np. hipoteka, służebność)	Czy wygaśnięcie wynika z dokumentu; czy uprawniony współdziała	Oświadczenie uprawnionego w formie wymaganej do wpisu, orzeczenie	Wniosek o wykreślenie; przy odmowie uprawnionego lub sporze: art. 10 u.k.w.h.	Samej deklaracji właściciela; sporu o istnienie zabezpieczonej wierzytelności; oceny rękojmi
3. Oznaczenie w dziale I-O niezgodne z ewidencją (numer działki, powierzchnia, adres)	Czy różnica dotyczy danych opisowych, czy zakresu przedmiotu prawa; czy ewidencja jest aktualna	Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków z klauzulą do księgi wieczystej	Sprostowanie oznaczenia (art. 27 u.k.w.h.): na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego albo z urzędu	Sporu o dane ewidencyjne (to postępowanie przed organem ewidencyjnym); sporu o zakres własności
4. Pozornie techniczna rozbieżność w dziale I-O dotyczy zakresu prawa (cudzy grunt w oznaczeniu, ta sama działka w dwóch księgach, pomieszczenie przynależne)	Czy zmiana oznaczenia zmieni zakres prawa; jakie księgi i wpisy są dotknięte	Dokumentacja geodezyjna i techniczna jako dowód; treść i akta wszystkich ksiąg	Powództwo z art. 10 u.k.w.h., z udziałem wszystkich osób, których prawa dotyczy, i z żądaniem obejmującym wszystkie potrzebne wpisy	Rozgraniczenia i sporu o przebieg granicy w terenie (odrębne tryby, poza zakresem tego tekstu)
5. Usterka wpisu (omyłka pisarska lub rachunkowa sądu)	Czy błąd polega na rozbieżności między tym, co sąd postanowił, a tym, jak to zapisano; czy poprawka może zmienić stan prawny	Wniosek i dokument, na podstawie których dokonano wpisu	Sprostowanie z urzędu (art. 626^{13} § 2 k.p.c.); zainteresowany może zwrócić sądowi uwagę na błąd	Błędu, którego poprawienie może wywołać niezgodność ze stanem prawnym; wtedy art. 10 u.k.w.h.
6. Błąd migracji (powstały przy przenoszeniu księgi papierowej do systemu informatycznego)	Czy błąd powstał przy migracji; jak brzmiał wpis w dawnej księdze	Dawna księga, która stała się częścią akt księgi prowadzonej w systemie informatycznym	Sprostowanie na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 14 lutego 2003 r.: z urzędu lub na wniosek, w postępowaniu nieprocesowym	Skutków nabycia prawa w zaufaniu do błędnego wpisu przed sprostowaniem
7. Wpis prawa niezgodny z rzeczywistym stanem; brak dokumentu albo spór o prawo lub zdarzenie (np. nieważność umowy)	Jaki jest rzeczywisty stan prawny; kto ma być wpisany i czyje prawa wpis dotknie; czy zadziałała rękojmia	Dowody w procesie; do wpisu: prawomocny wyrok	Powództwo z art. 10 u.k.w.h.; dla ochrony w toku procesu: zabezpieczenie i ostrzeżenie (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.) albo wniosek o	Samej zmiany księgi (potrzebny odrębny wniosek); wpisów następczych nieobjętych żądaniem; skutków rękojmi, która już

			ostrzeżenie z urzędu (art. 626^{13} § 1 k.p.c.)	zadziałała; dziedziczenia, wpisu konstytutywnego i, według przeważającego poglądu, zasiedzenia (pkt 13)
8. Interes wykraczający poza treść księgi (rozliczenia, odszkodowanie, stan w przeszłości, brak legitymacji z art. 10, nieruchomość bez księgi)	Czy art. 10 u.k.w.h. w pełni zaspokaja potrzebę ochrony	Dowody w procesie	Powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.)	Wpisu: czy wyrok ustalający może być jego podstawą, jest sporne
9. Brak wpisu konstytutywnego	Czy prawo w ogóle powstało	Umowa i wniosek o wpis	Wniosek o wpis, jeżeli są do tego podstawy; nie art. 10 u.k.w.h.	Art. 10 nie zastępuje wpisu, od którego zależy powstanie prawa
10. Kwestia prawa wpisanego wyłania się w innej sprawie	Czy chodzi o rozstrzygnięcie sporu między stronami, czy o zmianę księgi	Dowody w tej sprawie	Przesłankowe wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. (uchwała III CZP 28/21)	Treści księgi; skutek działa tylko między stronami

Kolejne punkty omawiają poszczególne drogi i ich granice.

5. Wpis na podstawie odpowiedniego dokumentu

5.1. Kiedy wystarcza wniosek

Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność zostanie wykazana orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem. Art. 34 u.k.w.h. wyraża zasadę wpisu uprzedniego, ale do ujawnienia właściciela wystarcza wykazanie odpowiednimi dokumentami następstwa prawnego po osobie wpisanej. Do wniosku dołącza się dokumenty stanowiące podstawę wpisu (art. 626^2 § 3 k.p.c.). Wniosek mogą złożyć osoby wymienione w art. 626^2 § 5 k.p.c.: właściciel, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane, a co do obciążeń ustawowych także uprawniony organ.

T. Czech nazywa taką korektę „jednoetapową" i odróżnia ją od „dwuetapowej", w której najpierw zapada wyrok na podstawie art. 10 u.k.w.h., a dopiero potem składa się wniosek o wpis. Według tego autora w praktyce typowa jest korekta jednoetapowa.

Podstawą mogą być bardzo różne dokumenty: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, postanowienie stwierdzające zasiedzenie, inne prawomocne orzeczenie sądu, decyzja administracyjna, akt notarialny, a także dokument prywatny z podpisem notarialnie poświadczonym, np. oświadczenie uprawnionego o wygaśnięciu służebności. Koszty korekty dokonywanej na podstawie takiego oświadczenia ponosi, według T. Czecha, żądający.

5.2. Przykład: zmarły właściciel w dziale II

Prostym przykładem jest księga, w której nadal wpisany jest zmarły właściciel. Proces nie jest tu potrzebny. Spadkobierca, który ma prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia albo europejskie poświadczenie spadkowe, wykazuje następstwo prawne po osobie wpisanej i składa wniosek o wpis (art. 31 ust. 2 i art. 34 u.k.w.h.). Nie wystarcza sam akt zgonu (T. Czech) ani sam testament (M.Z. Sondej).

Od 17 marca 2026 r. obowiązują przepisy, na podstawie których wniosek może złożyć także notariusz, który sporządził akt poświadczenia dziedziczenia. Nie działa on jednak z własnej inicjatywy. Zgodnie z art. 95ga Prawa o notariacie, na wniosek spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego, notariusz sporządza protokół zawierający żądanie wpisu własności, użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz oświadczenie o znanych tej osobie takich prawach, położonych w Polsce i wchodzących w skład spadku. Art. 95j § 2 tej ustawy stanowi, że notariusz składa wniosek o wpis przez system teleinformatyczny nie później niż w dniu sporządzenia protokołu, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej w księdze zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Przepis używa trybu oznajmującego: jeżeli warunki są spełnione, złożenie wniosku jest obowiązkiem notariusza, a nie kwestią jego uznania. Wniosek notariusza uważa się za wniosek spadkobiercy lub zapisobiercy (art. 95j § 3).

Z tej regulacji wynikają trzy ograniczenia. Procedura dotyczy wyłącznie aktu poświadczenia dziedziczenia, a nie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. Obejmuje tylko trzy wymienione prawa. Nie zadziała wreszcie, jeżeli w księdze wpisana jest inna osoba niż spadkodawca, a ciągu następstw nie da się

wykazać dokumentami. Wniosek notariusza pozostaje przy tym zwykłym wnioskiem o wpis, który sąd rozpoznaje w granicach art. 626^8 § 2 k.p.c.

Art. 36 ust. 1 u.k.w.h. nie pozostaje w sprzeczności z tym mechanizmem, lecz go uzupełnia. Jeżeli w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia notariusz nie złożył wniosku z art. 95j § 2 Prawa o notariacie, zawiadamia sąd o zmianie właściciela. Nie wyklucza to późniejszego sporządzenia, na żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego, protokołu z art. 95ga i złożenia przez notariusza wniosku o wpis. Spadkobierca może więc zgłosić żądanie także po dniu sporządzenia aktu.

Po otrzymaniu zawiadomienia sąd z urzędu wpisuje ostrzeżenie, a zawiadomienie o tym wpisie zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od jego doręczenia (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.). Opieszałemu właścicielowi sąd może wymierzyć grzywnę od 500 do 10 000 zł (art. 36 ust. 4). Niezależnie od tego art. 35 u.k.w.h. nakłada na właściciela obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie własności i przewiduje jego odpowiedzialność za szkodę wynikłą z niewykonania tego obowiązku lub z opieszałości.

Proces z art. 10 u.k.w.h. nie jest tu potrzebny i nie zastąpi stwierdzenia nabycia spadku (por. IV CSK 379/11). Jeżeli spór dotyczy tego, kto dziedziczy, właściwy jest sąd spadku. Dalsze kroki po ujawnieniu spadkobiercy, w tym zbycie odziedziczonego lokalu, omówiono w materiale SATOR HOUSE „Sprzedaż mieszkania po spadku”.

5.3. Przykład: hipoteka albo służebność, która według właściciela już nie istnieje

Przekonanie właściciela, że hipoteka wygasła, nie jest podstawą wykreślenia. Potrzebny jest dokument, który to wykazuje. Zgodnie z art. 100 u.k.w.h. w razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel jest obowiązany dokonać wszelkich czynności umożliwiających jej wykreślenie; dokument pochodzący od wierzyciela musi przy tym mieć formę wymaganą do wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Podstawą może być również orzeczenie. Jeżeli wierzyciel odmawia albo istnienie wierzytelności jest sporne, pozostaje proces z art. 10 u.k.w.h. Ten sam wynik zachodzi wtedy, gdy ocena wygaśnięcia hipoteki wymagałaby rozstrzygnięcia, czy osoba trzecia nabyła prawo dzięki rękojmi: sąd wieczystoksięgowy nie może tego ocenić (II CSKP 2372/22, pkt 3.2).

Ten sam mechanizm dotyczy wygasłej służebności. Podstawą wykreślenia może być oświadczenie uprawnionego z podpisem notarialnie poświadczonym albo orzeczenie, z którego wygaśnięcie wynika; jeżeli uprawniony odmawia lub kwestionuje wygaśnięcie, pozostaje proces. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości nie jest tu właściwą drogą (pkt 6.2).

Osobną kwestią jest wykreślenie hipoteki na podstawie wyroku ustalającego nieważność umowy kredytu. T. Czech dopuszcza taki wpis, jeżeli niezgodność wynika z sentencji wyroku, a w sprawie uczestniczyły osoby, które byłyby uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego. Wpis na podstawie wyroku wydanego na podstawie art. 189 k.p.c. pozostaje jednak zagadnieniem spornym w orzecznictwie (pkt 12.3).

5.4. Czy mimo istnienia dokumentu można wybrać proces?

Odpowiedź nie jest jednolita. T. Czech uważa, że uprawniony może wybrać drogę procesu z art. 10 u.k.w.h., zwłaszcza gdy wynik postępowania wieczystoksięgowego jest niepewny, i powołuje się na orzeczenie SN II CSK 411/13. Krytykuje przy tym odmienne stanowisko Sądu Okręgowego w Lublinie (II Ca 1023/13), według którego powództwo nie może zostać uwzględnione, gdy wystarczy wniosek o wpis.

Jeżeli dokument wystarcza do wpisu, wniosek jest drogą prostszą i tańszą. Proces może okazać się nieekonomiczny. Jeżeli pozwany nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uzna powództwo przy pierwszej czynności procesowej, koszty mogą obciążyć powoda mimo wygranej (art. 101 k.p.c.). Twierdzenie, że w takiej sytuacji powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest niedopuszczalne, nie znajduje jednak jednolitego oparcia w orzecznictwie.

6. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości

6.1. Zakres art. 27 u.k.w.h.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h. dział pierwszy księgi obejmuje oznaczenie nieruchomości, a zgodnie z art. 26 ust. 1 podstawą tego oznaczenia są dane katastru nieruchomości (do czasu jego utworzenia: ewidencji gruntów i budynków). Art. 27 u.k.w.h. przewiduje sprostowanie oznaczenia na podstawie danych katastru: na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego (ust. 1) albo z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie katastru lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster (ust. 2).

Według T. Czecha dane ewidencyjne mają pierwszeństwo co do opisu nieruchomości. Sprostowanie dotyczy tylko działu I-O: numeracji działek, podziału lub połączenia działek, powierzchni, adresu, budynku. Krąg wnioskodawców jest węższy niż przy zwykłym wpisie. Art. 27 jest przepisem szczególnym wobec art. 626^2 § 5 k.p.c., więc inne osoby mogą jedynie zwrócić się do sądu o działanie z urzędu. Podstawą sprostowania są wypis i wyrys z ewidencji z klauzulą do księgi wieczystej, a nie umowa, ugoda ani oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym.

Typowym przypadkiem jest różnica powierzchni. W wyroku z 10 lutego 1998 r., II CKU 111/97, SN przyjął, że powierzchnia jest elementem oznaczenia nieruchomości, a jej sprostowanie następuje w trybie art. 27 u.k.w.h., nie art. 10.

Art. 626^8 § 4 i 5 k.p.c. wzmacnia rolę ewidencji. Przy wniosku o zmianę oznaczenia nieruchomości sąd z urzędu sprawdza dane katastru, a ich niezgodność z wnioskiem jest przeszkodą do wpisu. Według M. Anaszkiewicz, jeżeli z wnioskiem przedłożono dokumenty stanowiące podstawę wpisu, sąd powinien w takiej sytuacji sprostować oznaczenie z urzędu na podstawie art. 27 ust. 2 u.k.w.h.

6.2. Czego sprostowanie oznaczenia nie obejmuje

Sprostowanie oznaczenia nie służy do zmiany stanu prawnego. Według T. Czecha nie dotyczy ono osoby właściciela ani istnienia praw, a więc np. ujawnienia spadkobierców czy wykreślenia wygasłej służebności. Nie pozwala też zmieniać tożsamości przedmiotu prawa: przenieść działki do innej księgi, usunąć działki z nieruchomości ani przenieść pomieszczenia przynależnego.

Sąd wieczystoksięgowy nie bada przy tym prawidłowości danych ewidencyjnych. Jeżeli błędne są właśnie one, spór należy do postępowania przed organem prowadzącym ewidencję, a dopiero jego wynik może stać się podstawą sprostowania księgi. Relacja księgi wieczystej i ewidencji gruntów i budynków będzie przedmiotem odrębnego materiału SATOR HOUSE.

7. Gdy „techniczna” zmiana w dziale I-O dotyczy zakresu prawa

Dział I-O ujawnia dane faktyczne. Postanowienie SN z 26 marca 2015 r., V CZ 4/15, przypomina, że wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem z art. 3 u.k.w.h. ani rękojmią. Sąd Najwyższy wskazał jednak istotny wyjątek. Jeżeli oznaczenie nieruchomości w dziale I-O obejmuje część gruntu (lub innej rzeczy) stanowiącą przedmiot cudzego prawa, żądanie jej wykreślenia zmierza w istocie do ustalenia zakresu prawa. Wymaga więc powództwa z art. 10 u.k.w.h., a nie sprostowania.

Regułę tę SN sformułował wcześniej m.in. w postanowieniu z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06. Chodziło o piwnicę wpisaną w dziale I-O księgi prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponieważ wpis wyznaczał zakres tego prawa, piwnicy nie można było „wykreślić” sprostowaniem na podstawie zaświadczenia spółdzielni. W tym samym kierunku idzie komentarz M. Anaszkiewicz do art. 626^{13} k.p.c.: sprostowanie nie może polegać na wykreśleniu z działu I-O części gruntu stanowiącej przedmiot cudzego prawa.

Podobnie ocenia się sytuację, w której ta sama działka znalazła się w dwóch księgach z różnymi właścicielami. Według uchwały SN z 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, dopuszczalne jest wtedy powództwo z art. 10 u.k.w.h., które SN określił jako sprawę o ustalenie sui generis albo szczególną postać powództwa ustalającego. Jeżeli sąd dostrzeże, że dla tej samej nieruchomości prowadzi się kilka ksiąg, ostrzeżenie wpisuje się we wszystkich.

Wyrok SN z 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18, dodaje do tego wymóg, który łatwo przeoczyć. Działkę pod jednym z dwóch budynków wpisano do nowej księgi, ale nie wyłączono jej z księgi macierzystej. Powódka żądała zmiany w dziale I-O tylko jednej księgi i ujawnienia udziałów obliczonych na podstawie prywatnej inwentaryzacji. Powództwo oddalono. Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli przywrócenie zgodności wymaga zmian w innej księdze, zamknięcia albo założenia księgi, żądanie musi to obejmować; sąd nie może poprzestać na rozwiązaniu połowicznym. Przypomniał też, że wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej wynika z ustawy o własności lokali i dokumentacji technicznej, a nie z oświadczeń stron.

Granicę między sprostowaniem a sporem o zakres prawa trzeba więc wyznaczać według skutku. Dokładniejszy pomiar tej samej nieruchomości jest sprawą oznaczenia. Zmiana granic, która przesuwa grunt między właścicielami, jest sprawą zakresu prawa (I CKN 26/97, przywołane w V CZ 4/15). Sam numer działki nie przesądza o stanie prawnym (III CKN 766/00), a wpis w dziale I-O nie przesądza o istnieniu prawa (III CSKP 64/21). Rozgraniczenie nieruchomości i spór o przebieg granicy w terenie to odrębne tryby, których ten tekst nie omawia.

8. Błąd sądu przy wpisie a sprostowanie usterki

Zgodnie z art. 626^{13} § 2 k.p.c. sąd z urzędu prostuje usterki wpisu, **które nie mogą wywołać niezgodności** treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Ten warunek wyznacza całą instytucję.

M. Anaszkiewicz ujmuje usterkę wąsko, przez analogię do sprostowania wyroku (art. 350 § 1 k.p.c.). Chodzi o błędy pisarskie i niektóre rachunkowe, czyli o rozbieżność między tym, co sąd postanowił na podstawie wniosku i dokumentów, a tym, jak to zapisano w księdze. W literaturze praktycznej (M.Z. Sondej) dopuszcza się prostowanie omyłek sądu sprzecznych z dokumentem, np. udziałów wpisanych inaczej niż w umowie. Mieści się to w wąskim ujęciu tylko wtedy, gdy rozbieżność jest oczywista na tle wniosku i dokumentu.

Granica nie jest ostra, a o wyniku nie przesądza sam rodzaj błędu. Rozstrzyga kryterium ustawowe: czy poprawka może wywołać niezgodność ze stanem prawnym.

Dobrze pokazują to dwie sprawy. W sprawie zakończonej wyrokiem II CSKP 1069/22 błąd sądu polegający na wpisaniu właściciela zamiast użytkownika wieczystego usunięto wcześniej wyrokiem wydanym na podstawie art. 10 u.k.w.h. W sprawie zakończonej wyrokiem SN z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18, sąd wieczystoksięgowy odmówił wszczęcia z urzędu postępowania o sprostowanie błędnej daty końcowej użytkowania wieczystego, uznając, że taki błąd nie podlega sprostowaniu w trybie art. 626^{13} § 2 k.p.c. O dalszym przebiegu tej sprawy mowa w pkt 9.

Ustawa przewiduje sprostowanie z urzędu. Zainteresowany może zwrócić sądowi uwagę na usterkę, ale to sąd ocenia, czy spełniony jest warunek z art. 626^{13} § 2 k.p.c. Jeżeli poprawka mogłaby zmienić stan prawny ujawniony w księdze, droga sprostowania jest zamknięta.

9. Błąd migracji

Kategorią, którą łatwo pominąć, jest błąd powstały przy przenoszeniu treści ksiąg prowadzonych w formie papierowej do systemu informatycznego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym sprostowania takich błędów dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego, w postępowaniu nieprocesowym. Postępowanie to jest wolne od opłat sądowych (art. 18 ust. 3).

Tryb ten jest szerszy niż sprostowanie usterki. W wyroku I CSK 172/18 SN przywołał postanowienie z 13 sierpnia 2015 r., I CSK 766/14, w którym wskazano, że art. 18 ust. 1 nie ogranicza sprostowania do błędów, które nie mogą wywołać niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Przedmiotem tego postępowania nie jest jednak ocena skutków zmian ani zgodność sprostowanej księgi ze stanem rzeczywistym, lecz wyłącznie usunięcie omyłek kopiowania.

Ta sama sprawa pokazuje granicę tej drogi. Użytkowanie wieczyste ustanowiono na 40 lat, do 5 listopada 2010 r. W papierowej księdze błędną datę poprawiono, ale w wyniku migracji w księdze elektronicznej ponownie pojawiła się data końcowa w 2060 r. W 2012 r. osoba wpisana jako użytkownik wieczysty sprzedała prawo, które już wygasło. Zawiadomienie o wpisie nowego użytkownika wieczystego otrzymał m.in. właściciel gruntu, który na nie nie zareagował; niezgodność dostrzegł dopiero w 2014 r. Wytoczył powództwo z art. 10 u.k.w.h. i przegrał. Sąd Najwyższy uznał, że dawna księga staje się częścią akt księgi elektronicznej, a do treści przeniesionej stosuje się przepisy o rękojmi, dopóki przeniesione wpisy nie zostaną sprostowane. Domniemanie z art. 3 u.k.w.h. obejmuje także prawo wygasłe, ale niewykreślone, a nabywca takiego prawa może być chroniony rękojmią. Rękojmia dotyczy przy tym nabycia przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi (art. 5 u.k.w.h.) i nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych ani nabywcy w złej wierze (art. 6 u.k.w.h.). W złej wierze jest ten, kto wie o niezgodności albo z łatwością mógł się o niej dowiedzieć. Nabywca nie musi badać akt księgi, chyba że pojawią się okoliczności budzące wątpliwości.

Wniosek praktyczny nie wynika wprost z treści przepisów, ale wynika z tej sprawy. Błąd migracji, podobnie jak każda inna niezgodność, jest najgroźniejszy wtedy, gdy pozostaje nieusunięty i nieoznaczony ostrzeżeniem w chwili, w której ktoś rozporządza prawem. Późniejsze sprostowanie nie musi już odebrać ochrony nabywcy, który zdążył nabyć prawo w zaufaniu do księgi.

10. Powództwo z art. 10 u.k.w.h.

10.1. Kiedy jest potrzebne

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest procesem. Toczy się w nim pełne postępowanie dowodowe, a wyrok ma charakter ustalający: stwierdza istniejący stan prawny i nie tworzy prawa (II CSKP 1069/22; III CZP 16/96). Według T. Czecha sięga się po nie, gdy brak dokumentu we właściwej formie, druga strona nie współdziała, istnieje spór albo sprawa jest wątpliwa i wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Żądanie musi być precyzyjne. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów SN z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, sąd jest w tej sprawie związany żądaniem pozwu; nie można domagać się „uzgodnienia zgodnie z wynikiem postępowania". Wyrok II CSK 64/18 dodaje wymóg kompleksowości: żądanie ma objąć wszystkie wpisy i księgi, których zmiana jest potrzebna do przywrócenia zgodności.

10.2. Kto może wytoczyć powództwo

Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, powództwo z art. 10 u.k.w.h. może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o wpis, czyli osoba wymieniona w art. 626^2 § 5 k.p.c. W uzasadnieniu tej uchwały SN objął także wierzyciela, który bez wpisu hipoteki nie może prowadzić egzekucji, gdy dłużnik nie jest wpisany jako właściciel. T. Czech ocenia tę linię jako utrwaloną w orzecznictwie.

W doktrynie istnieje jednak pogląd odmienny. Część autorów (m.in. E. Gniewek, J. Kuropatwiński, J. Pisuliński) uważa, że krąg legitymowanych wyznacza sam art. 10 u.k.w.h., a nie art. 626^2 § 5 k.p.c. Legitymacja wierzyciela osobistego właściciela pozostaje sporna w doktrynie, choć w orzecznictwie SN przeważa jej przyznanie.

10.3. Przeciwko komu i z czyim udziałem

Zgodnie z uchwałą SN z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, jeżeli po stronie powodowej nie występują wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o wpis, a po stronie pozwanej wszystkie inne osoby, których prawa mogą zostać wpisem dotknięte lub podlegają wpisaniu, sąd wzywa je do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (art. 195 § 1 i 2 k.p.c.). Sąd Najwyższy uzasadnił to tym, że wyrok musi być skuteczny wobec nich wszystkich. Nikogo nie można zmusić do występowania w roli powoda, dlatego osoba, która nie chce przyłączyć się do powództwa, trafia na stronę pozwaną. Jeżeli osoby te nie zostaną wskazane, powództwo podlega oddaleniu.

Późniejsze orzecznictwo doprecyzowało zakres tego wymogu. Gdy spór dotyczy wyłącznie udziału jednego współwłaściciela, pozostali współwłaściciele nie muszą uczestniczyć w sprawie (III CZP 59/17). Spółdzielnia jako właściciel gruntu nie jest legitymowana biernie w sporze o to, komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (III CZP 123/22). Co do charakteru współuczestnictwa przy powództwie wytoczonym przez jednego współwłaściciela orzecznictwo nie jest jednolite (III CSK 114/05 i IV CSK 210/12).

10.4. Skutki wyroku i jego relacja z wpisem

Wyrok wydany na podstawie art. 10 u.k.w.h. sam nie zmienia treści księgi. Wpis następuje na odrębny wniosek, a nie z urzędu, na podstawie odpisu prawomocnego wyroku (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Sąd

wieczystoksięgowy jest związany prawomocnym wyrokiem (art. 365 k.p.c.), ale wyrok musi zawierać elementy potrzebne do dokonania wpisu. Wyrok oddalający powództwo nie jest podstawą żadnego wpisu.

Według T. Czecha wyrok nie obejmuje wpisów następczych, dokonanych na podstawie zakwestionowanego wpisu, np. hipoteki przymusowej wpisanej przeciwko osobie ujawnionej jako właściciel. Trzeba je objąć żądaniem pozwu albo dochodzić ich usunięcia w osobnym procesie. Wykreślenie ostrzeżenia wpisanego w związku z procesem również wymaga, zdaniem T. Czecha, odrębnego wniosku. J. Pisuliński uważał odmiennie, że wniosek o wpis na podstawie wyroku obejmuje także wykreślenie ostrzeżenia.

Sporne jest, czy wyrok wydany na podstawie art. 10 u.k.w.h. ma rozszerzoną prawomocność. Część orzeczeń SN tak przyjmuje (m.in. III CSK 204/09), inne tego odmawiają (V CSK 77/10, I CSK 5626/22). T. Czech uważa pogląd o rozszerzonej prawomocności za nieuzasadniony. Niezależnie od tego sporu bezpieczniej jest przyjąć, że wyrok będzie skuteczny wobec osób, które były stronami procesu. Temu właśnie służy wymóg sformułowany w uchwale III CZP 31/17.

11. Domniemanie z art. 3 u.k.w.h. poza procesem z art. 10

Przez lata część orzecznictwa przyjmowała, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza przy wpisach konstytutywnych, można obalić wyłącznie w procesie z art. 10 u.k.w.h. (m.in. III CZP 123/10, I CSK 305/10, I CSK 340/10, I CSK 391/17, I CSK 172/18 i I CSK 473/18).

Uchwała SN z 8 września 2021 r., III CZP 28/21 (OSNC 2022/2, poz. 14), zajęła w tym sporze stanowisko przeciwne. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., także co do hipoteki, może zostać wzruszone jako przesłanka rozstrzygnięcia w innej sprawie cywilnej. Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu skutki takiego wzruszenia. Działa ono tylko między stronami, nie usuwa wpisu i nie wyłącza dobrej wiary osób trzecich; wpis nadal wywiera skutki wobec innych. Do zmiany księgi potrzebny jest kolejny wpis na podstawie orzeczenia lub innego odpowiedniego dokumentu (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Jeżeli toczy się sprawa z art. 10, inną sprawę można zawiesić (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę, że legitymacja do wytoczenia powództwa z art. 10 jest ograniczona, więc uznanie wyłączności tego trybu naruszałoby prawo do sądu.

Stanowisko to jest dziś dominujące. Wpisuje się w linię obejmującą m.in. uchwałę III CZP 134/09 oraz orzeczenia I CSK 451/18 i II CSK 568/18, a powołują się na nie m.in. wyrok II CSKP 1069/22 i postanowienie II CSKP 2372/22. Nie ma jednak mocy zasady prawnej, bo podjął je skład zwykły. Według T. Czecha pogląd o wyłączności art. 10 pojawił się jeszcze w postanowieniu SN z 28 września 2021 r., III CSK 197/20, wydanym już po uchwale.

W uzasadnieniu III CZP 28/21 znajduje się zdanie, że tylko powództwo z art. 10 może skutecznie wyeliminować wadliwy wpis. Odczytane w oderwaniu od kontekstu sugerowałoby, że wniosek oparty na dokumencie nie może usunąć niezgodności. Kontekstem jest jednak porównanie z innymi procesami, w których domniemanie obala się tylko przesłankowo, a ta sama uchwała przywołuje art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Zdanie to nie podważa więc drogi opisanej w pkt 5.

12. Art. 10 u.k.w.h. a powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.

12.1. Reguła i jej granice

Punktem wyjścia jest reguła, że powództwo o ustalenie wymaga interesu prawnego, którego brak, gdy powód może uzyskać pełną ochronę w drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h. Tak przyjął m.in. wyrok SN z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10 (OSNC-ZD 2012/A, poz. 7), w odniesieniu do ustalenia nieważności umowy zbycia nieruchomości.

Reguła ta ma jednak granice. Według wyroku SN z 23 marca 2018 r., II CSK 371/17, możliwość żądania uzgodnienia treści księgi nie oznacza braku interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy. Zbieg powództw wyłączający art. 189 k.p.c. zachodzi tylko wtedy, gdy art. 10 u.k.w.h. w całości zaspokaja interes powoda. Ustalenie może chronić także przed innymi skutkami kwestionowanego stosunku prawnego: rozliczeniami, odpowiedzialnością odszkodowawczą, podziałem majątku. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na rękojmię. Gdy nieruchomość została już zbyta, powództwo z art. 10 może okazać się nieskuteczne, a ustalenie służy rozliczeniom.

Uchwała SN z 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 (OSNC 2015/2, poz. 15), przyjęła z kolei, że możliwość wytoczenia powództwa z art. 10 co do pierwszeństwa hipotek nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela hipotecznego z niższym pierwszeństwem w ustaleniu nieważności ustanowienia hipoteki z wyższym pierwszeństwem.

12.2. Kiedy art. 189 k.p.c. pozostaje właściwy

Przywołane orzecznictwo i komentarz T. Czecha pozwalają wskazać kilka grup przypadków, w których powództwo o ustalenie jest dopuszczalne mimo istnienia art. 10 u.k.w.h.:

- interes powoda wykracza poza doprowadzenie księgi do zgodności (II CSK 371/17, III CZP 121/13);
- powód nie ma legitymacji do wytoczenia powództwa z art. 10, np. wierzyciel, któremu nie przysługuje prawo podlegające wpisowi (III CSK 181/11);
- chodzi o ustalenie stanu prawnego w przeszłości; SN wskazał, że art. 10 nie jest instrumentem uniwersalnym (IV CSK 602/10);
- nieruchomość nie ma księgi wieczystej, więc powództwo z art. 10 podlega oddaleniu.

Art. 189 k.p.c. nie jest więc ani zawsze wyłączony przez art. 10 u.k.w.h., ani z nim zawsze zamienny.

12.3. Wyrok ustalający jako podstawa wpisu: rozbieżność

Najbardziej praktyczne pytanie brzmi: czy wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. może być podstawą wpisu w księdze? Orzecznictwo nie jest tu jednolite.

Za dopuszczalnością wpisu opowiadają się m.in. orzeczenia IV CSK 13/11, II CSK 665/10 i II CSK 745/16, nowsze postanowienia SN z lat 2022–2024 przywołane przez T. Czecha, uchwała III CZP 121/13 (w części, w której przyjęła, że wyrok ustalający jako taki może być podstawą wpisu) oraz wyrok II CSK 371/17. Według tego ostatniego wyrok ustalający nieważność umowy może być podstawą wpisu, jeżeli w chwili złożenia wniosku stan prawny odpowiada wpisowi sprzed tej umowy. T. Czech przyjmuje to stanowisko z dwoma warunkami: w sprawie muszą uczestniczyć wszyscy, którzy byliby uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, a niezgodność musi wynikać z sentencji wyroku.

Przeciwne stanowisko zajęły orzeczenie III CK 106/05 i wyrok I CSK 305/10: wyrok ustalający nie może być podstawą wpisu, a jedynie dowodem w sprawie z art. 10. Podzielają je m.in. E. Gniewek i J. Kuropatwiński.

Kto wybiera powództwo o ustalenie z myślą o późniejszej zmianie księgi, musi więc liczyć się z ryzykiem, że sąd wieczystoksięgowy odmówi wpisu. Ryzyko to zmniejsza udział w procesie wszystkich zainteresowanych, ale go nie usuwa.

13. Czego art. 10 u.k.w.h. nie rozwiązuje

Powództwo z art. 10 u.k.w.h. bywa traktowane jako ostateczna droga na każdy problem z księgą. Komentarz T. Czecha i przywołane w nim orzecznictwo wskazują jednak sytuacje, w których jest ono nieprzydatne albo niedopuszczalne:

6. **Brak wpisu konstytutywnego.** Powództwo nie zastąpi wpisu, od którego zależy powstanie prawa (pkt 2.3).
7. **Nieruchomość bez księgi wieczystej.** Powództwo podlega oddaleniu; właściwe jest powództwo o ustalenie.
8. **Stwierdzenie nabycia spadku.** Art. 10 nie służy ustaleniu, kto jest spadkobiercą (IV CSK 379/11). Nie służy też ustalaniu nierównych udziałów w majątku wspólnym (I CK 701/04).
9. **Decyzje administracyjne.** Sąd w procesie z art. 10 nie zastępuje decyzji administracyjnej i nie może samodzielnie stwierdzić jej nieważności.
10. **Dział spadku, zniesienie współwłasności, podział majątku.** Po wszczęciu tych postępowań spory między uczestnikami rozstrzyga się w nich (art. 618 § 2 w zw. z art. 688 i art. 567 § 3 k.p.c.). Spór z osobą trzecią nadal może toczyć się na podstawie art. 10 (III CZP 24/11).
11. **Zasiedzenie.** Przeważające orzecznictwo (m.in. II CKN 413/00, II CKN 316/98, uchwały C 741/50 i III CZP 11/69) oraz T. Czech przyjmują, że w procesie z art. 10 nie można ustalić nabycia własności przez zasiedzenie; właściwe jest postępowanie nieprocesowe o stwierdzenie zasiedzenia. Odmiennie przyjęto w sprawie III CZP 20/88 oraz, według T. Czecha, w wyroku SN z 7 czerwca 2019 r., I CSK 440/18. Zagadnienie jest więc sporne, choć przeważa pogląd negatywny.
12. **Rękojmia, która już zadziałała.** Jeżeli osoba trzecia nabyła prawo odpłatnie i w dobrej wierze, w zaufaniu do treści księgi (art. 5 i 6 u.k.w.h.), wyrok z art. 10 nie przywróci stanu sprzed nabycia (I CSK 172/18).
13. **Wpisy następcze nieobjęte żądaniem.** Wyrok ich nie usuwa (pkt 10.4).

14. Ostrzeżenie, wzmianka, wpis i zabezpieczenie

14.1. Cztery różne instytucje

Te pojęcia łatwo pomylić, a każde z nich wywołuje inny skutek:

- **Wpis** jest orzeczeniem sądu wieczystoksięgowego, które zmienia treść księgi; wpisem jest także wykreślenie (art. 626^8 § 6 i 7 k.p.c.).
- **Wzmianka** informuje o toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym: o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza, apelacji lub skardze kasacyjnej. Zgodnie z art. 8 u.k.w.h. także ona wyłącza rękojmię. Znaczenie wzmianek przed zakupem nieruchomości omówiono w materiale SATOR HOUSE „Wzmianka w księdze wieczystej: co oznacza i kiedy wstrzymać zakup nieruchomości”.

- **Ostrzeżenie** informuje o możliwej niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Nie zmienia stanu prawnego ujawnionego w księdze.
- **Zabezpieczenie** jest postanowieniem sądu wydanym w związku z roszczeniem o usunięcie niezgodności; może być podstawą wpisu ostrzeżenia.

14.2. Ostrzeżenie w znaczeniu prawnym

Według wyroku SN z 12 marca 2020 r., IV CSK 276/18, pojęcie ostrzeżenia ma charakter prawny i nie obejmuje każdej informacji zamieszczonej w księdze. Ostrzeżeniem w tym znaczeniu jest wpis przewidziany:

- w art. 10 ust. 2 u.k.w.h.: na wniosek, na podstawie nieprawomocnego orzeczenia uwzględniającego powództwo o uzgodnienie albo postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Samo wniesienie pozwu nie wystarcza (SO w Nowym Sączu, III Ca 13/15). Do zabezpieczenia nie trzeba wykazywać interesu prawnego; według T. Czecha i orzecznictwa sądów powszechnych trzeba jednak uprawdopodobnić roszczenie;
- w art. 626^{13} § 1 k.p.c.: z urzędu, gdy sąd dostrzeże niezgodność. M. Anaszkiewicz ujmuje to jako obowiązek sądu i wskazuje, że źródło jego wiedzy jest obojętne; może nim być także wniosek zainteresowanego o wpis ostrzeżenia, jeżeli uzasadnia twierdzenie o niezgodności (za SO w Kielcach, II Ca 349/15);
- w art. 36 ust. 3 u.k.w.h.: z urzędu, po zawiadomieniu o zmianie właściciela;
- w art. 626^{2} § 4 k.p.c.: przy zwrocie wniosku, który wykazuje zmianę własności.

Ostrzeżenie jest wpisem tymczasowym, który musi wskazywać prawo i osobę, których dotyczy. Zgodnie z art. 8 u.k.w.h. rękojmię wyłącza ostrzeżenie dotyczące niezgodności, i to tylko w zakresie praw nim objętych. Ten sam skutek mają wzmianki o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza, apelacji lub skardze kasacyjnej. W wyroku IV CSK 276/18 SN wskazał natomiast, że tzw. stosowne ostrzeżenie wpisane w tamtej sprawie przed 1 czerwca 2017 r. tytułem zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego (art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c.) nie dotyczyło niezgodności stanu prawnego i nie wyłączało rękojmi. Art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. nadal pozwala nakazać wpis stosownego ostrzeżenia, ale o wyłączeniu rękojmi rozstrzyga art. 8 u.k.w.h., który obejmuje tylko ostrzeżenie dotyczące niezgodności. Charakter takiego wpisu trzeba więc ocenić w każdym przypadku. Inne wzmianki mają tylko znaczenie sygnalizacyjne.

14.3. Czego ostrzeżenie nie robi

Ostrzeżenie nie „zamraża” księgi. Według T. Czecha nie uchyla domniemania z art. 3 u.k.w.h., nie blokuje rozporządzeń ani kolejnych wpisów i nie wstrzymuje egzekucji. W sprawie III CZP 45/10 SN wskazał, że ostrzeżenie nie zmienia treści księgi i nie ma mocy dowodowej (w tym samym kierunku I CSK 367/10). Jego podstawową funkcją jest odebranie potencjalnym nabywcom ochrony rękojmi w zakresie objętym ostrzeżeniem. Wykreślenie ostrzeżenia następuje na odrębny wniosek, na podstawie prawomocnego wyroku wydanego w sprawie z art. 10 albo postanowienia o upadku zabezpieczenia.

Z tego wynika praktyczna kolejność działań przy sporze o prawo. Jeżeli istnieje ryzyko, że osoba wpisana rozporządzi prawem, uzyskanie zabezpieczenia i wpis ostrzeżenia (albo wniosek o wpis ostrzeżenia z art. 626^{13} § 1 k.p.c.) może być ważniejsze niż sam termin wniesienia pozwu. Jest to rekomendacja wynikająca z oceny ryzyka, a nie wymóg ustawowy. Sprawa I CSK 172/18 pokazuje, co dzieje się, gdy niezgodność pozostaje nieoznaczona w chwili zbycia.

14.4. Dwie kwestie sporne

Pierwsza dotyczy relacji wzmianki i domniemania. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów III CZP 80/09 SN przyjął, że prawo objęte wzmianką nie korzysta z domniemania z art. 3 u.k.w.h. T. Czech uważa to stanowisko za nieuzasadnione.

Druga dotyczy podstawy ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 u.k.w.h. Według T. Czecha i E. Gniewka nie może nią być wyrok wydany w innej sprawie, np. o ustalenie. Sąd Okręgowy w Szczecinie (II Ca 574/17) oraz część doktryny (J. Kuropatwiński, S. Breyer) taki wpis dopuszczają.

15. Przykłady modelowe

Zmarły właściciel w dziale II. Spadkobierca ma prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. To wiersz 1 matrycy: wniosek o wpis, a przy akcie poświadczenia dziedziczenia także wniosek złożony przez notariusza na żądanie spadkobiercy (art. 95ga i 95j Prawa o notariacie). Proces nie jest potrzebny. Jeżeli spór dotyczy tego, kto dziedziczy, rozstrzyga go sąd spadku, nie sąd w sprawie z art. 10.

A wpisany, B twierdzi, że nabył własność na podstawie spornego zdarzenia. To wiersz 7, a gdy interes B wykracza poza samą księgę, także wiersz 8. Właściwe jest powództwo z art. 10 u.k.w.h., z udziałem wszystkich osób, których prawa dotknie wpis. Wpis ostrzeżenia, także dokonany na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu, nie blokuje zbycia, ale wyłącza wobec kolejnego nabywcy rękojmię w zakresie objętym ostrzeżeniem. Ryzykiem pozostaje nabycie prawa w dobrej wierze przed wpisem ostrzeżenia.

Hipoteka, która według właściciela wygasła. Wiersz 2. Sama deklaracja nie wystarcza; znaczenie ma podstawa wykreślenia. Z dokumentem wierzyciela w wymaganej formie wystarcza wniosek. Przy odmowie wierzyciela lub sporze pozostaje proces, podobnie jak wtedy, gdy rozstrzygnięcie wymagałoby oceny rękojmi (II CSKP 2372/22). Wykreślenie na podstawie wyroku ustalającego nieważność umowy kredytu jest możliwe według części orzecznictwa, z zastrzeżeniem rozbieżności opisanej w pkt 12.3.

Inna powierzchnia lub numer działki w dziale I-O niż w ewidencji. Wiersz 3. Sprostowanie oznaczenia na podstawie dokumentów ewidencyjnych z klauzulą do księgi, po ewentualnej aktualizacji ewidencji w trybie administracyjnym. Spór o dane ewidencyjne nie należy do sądu wieczystoksięgowego.

Rozbieżność w oznaczeniu powoduje spór o to, jaki grunt obejmuje własność. Wiersz 4, nie 3 ani 5. Powództwo z art. 10 u.k.w.h., z żądaniem obejmującym wszystkie dotknięte księgi i wpisy (V CZ 4/15, V CSK 284/06, III CZP 16/96, II CSK 64/18). Pozew dotyczący jednej księgi, gdy problem obejmuje dwie, może zostać oddalony.

Sąd w innej sprawie ocenia prawo wpisane do księgi. Wiersz 10. Na podstawie uchwały III CZP 28/21 sąd może przesłankowo przyjąć, że wpis nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Skutek działa tylko między stronami tej sprawy. Księga pozostaje bez zmian, a osoby trzecie mogą nadal powoływać się na wpis. Do zmiany księgi potrzebny jest wpis na podstawie orzeczenia lub dokumentu albo wyrok z art. 10 u.k.w.h.

16. Najczęstsze pytania

Czy każda nieaktualność księgi wymaga procesu?

Nie. Jeżeli zmianę prawa wykazuje dokument we właściwej formie, wystarcza wniosek o wpis (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Proces jest potrzebny, gdy dokumentu brak albo sprawa wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Czy sąd wieczystoksięgowy może ustalić, kto jest właścicielem, przesłuchując świadków?

Nie. Podstawy wpisu ocenia na podstawie treści i formy wniosku, dokumentów oraz treści księgi (art. 626^8 § 2 k.p.c.). Przeszkody do wpisu może uwzględniać szerzej (II CSKP 2372/22), ale nie prowadzi postępowania dowodowego. Ocena rękojmi i spory wymagające dowodów należą do procesu.

Czy wygrany proces z art. 10 u.k.w.h. sam zmienia księgę?

Nie. Wpis następuje na odrębny wniosek, na podstawie odpisu prawomocnego wyroku.

Czy wpis ostrzeżenia uniemożliwia sprzedaż nieruchomości?

Nie. Ostrzeżenie nie blokuje rozporządzeń ani wpisów. Wyłącza jednak rękojmię w zakresie praw nim objętych, co dla nabywcy ma zasadnicze znaczenie: nie może on liczyć na ochronę, jaką daje zaufanie do treści księgi.

Czy można kupić nieruchomość, której księga jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym?

Prawo nie zakazuje takiej transakcji, ale niezgodność zmienia rozkład ryzyka. Jeżeli zbywca wpisany w księdze nie jest w rzeczywistości uprawniony, nabywca może liczyć na rękojmię tylko wtedy, gdy nabywa odpłatnie przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi, pozostaje w dobrej wierze i rękojmia nie została wyłączona przez wzmiankę lub ostrzeżenie, o których mowa w art. 8 u.k.w.h. Kupujący, który wie o niezgodności albo mógł się o niej z łatwością dowiedzieć, jest w złej wierze i tej ochrony nie uzyska. Z perspektywy transakcyjnej bezpieczniejsze jest więc usunięcie niezgodności przed zawarciem umowy przenoszącej własność albo takie ukształtowanie umowy, by jej wykonanie zależało od uprzedniego uporządkowania księgi. Jest to rekomendacja wynikająca z oceny ryzyka, nie wymóg ustawowy. Sposób sprawdzania nieruchomości przed zakupem omówiono w materiale „Księga wieczysta to za mało. Jak sprawdzić mieszkanie przed zakupem”.

Ile kosztuje usunięcie niezgodności?

Zależy to od drogi. Od wniosku o wpis własności na podstawie dziedziczenia pobiera się opłatę stałą 150 zł (art. 42 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, dalej: u.k.s.c.), a od wniosku o sprostowanie działu I-O i od wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności po 100 zł (art. 44 ust. 1 pkt 4 i 5 u.k.s.c.). Sprostowanie błędu migracji jest wolne od opłat sądowych (art. 18 ust. 3 ustawy z 14 lutego 2003 r.). Od pozwu o usunięcie niezgodności przy wartości przedmiotu sporu ponad 40 000 zł pobiera się opłatę stałą 2000 zł (art. 13c pkt 1 u.k.s.c.); przy niższej wartości stosuje się ogólne zasady z art. 13 u.k.s.c. Do opłat sądowych dochodzą koszty uzyskania dokumentów, a w procesie także koszty zastępstwa i ewentualnych opinii biegłych.

Czy przy możliwości wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. powództwo o ustalenie jest zawsze niedopuszczalne?

Nie. Jest dopuszczalne, gdy art. 10 nie zaspokaja w pełni interesu powoda. Sporne jest natomiast, czy wyrok ustalający może być podstawą wpisu.

Czy różnica powierzchni w dziale I-O to niezgodność stanu prawnego?

Co do zasady nie, bo powierzchnia jest elementem oznaczenia nieruchomości (II CKU 111/97). Inaczej jest, gdy zmiana oznaczenia przesuwa grunt będący przedmiotem cudzego prawa.

Wniosek

Niezgodność księgi wieczystej nie jest jedną kategorią problemu i nie ma jednej procedury jej usunięcia. Wybór drogi nie zależy od tego, jak poważnie wygląda rozbieżność, lecz od jej przyczyny, od dokumentów, którymi da się ją wykazać, i od tego, czy ktoś kwestionuje samo prawo. Wniosek o wpis usuwa niezgodność, którą dokument wykazuje bez dodatkowych ustaleń. Sprostowania działają tylko w granicach oznaczenia nieruchomości, oczywistej omyłki albo błędu kopiowania. Proces z art. 10 u.k.w.h. rozstrzyga spór o stan prawny, ale nie usuwa skutków rękojmi, która już zadziałała. Dlatego w sprawach, w których prawem może ktoś rozporządzić, o wyniku decyduje nie tylko trafny wybór drogi, lecz także to, czy niezgodność zostanie w porę oznaczona ostrzeżeniem.

Granice opracowania

Opracowanie ma charakter ogólny i nie zastępuje analizy konkretnej księgi, jej akt i dokumentów. Wynik w danej sprawie zależy od faktów, formy dostępnych dokumentów i stanowiska innych osób, których prawa dotyczy. Tam, gdzie orzecznictwo lub doktryna nie są jednolite, wskazano to w tekście. Opracowanie nie omawia szczegółowo weryfikacji księgi przed zakupem, rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, relacji księgi wieczystej i ewidencji gruntów i budynków, rozgraniczenia nieruchomości ani technicznych zasad wypełniania formularzy. Stan prawny: 4 października 2026 r.

Podstawa prawna

- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2026 poz. 1066), w szczególności art. 1, 3, 5, 6, 8, 10, 25–27, 31, 34–36 i 100.
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468), w szczególności art. 101, 177, 189, 195, 365, 567 § 3, 618 § 2, 626^{2} § 3–5, 626^{8}, 626^{9}, 626^{13}, 688 i 755 § 1 pkt 5.
- Ustawa z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. 2026 poz. 614), art. 95ga i 95j.
- Ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. 2003 nr 42, poz. 363 ze zm.), art. 18.
- Ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1228), art. 13, 13c, 42 ust. 3 i 44 ust. 1 pkt 4 i 5.

Orzecznictwo przywołane w tekście (wybór)

- Uchwała SN z 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996/5, poz. 73.
- Wyrok SN z 10 lutego 1998 r., II CKU 111/97, LEX nr 33284.
- Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10, poz. 160.
- Postanowienie SN z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06.

- Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09.
- Wyrok SN z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSNC-ZD 2012/A, poz. 7.
- Uchwała SN z 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015/2, poz. 15.
- Postanowienie SN z 26 marca 2015 r., V CZ 4/15.
- Uchwała SN z 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, OSNC 2018/4, poz. 39.
- Wyrok SN z 23 marca 2018 r., II CSK 371/17.
- Wyrok SN z 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18.
- Wyrok SN z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18, LEX nr 2647537.
- Wyrok SN z 12 marca 2020 r., IV CSK 276/18, LEX nr 3014916.
- Uchwała SN z 8 września 2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14.
- Wyrok SN z 18 maja 2023 r., II CSKP 1069/22, OSNC 2024/2, poz. 19.
- Postanowienie SN z 27 marca 2025 r., II CSKP 2372/22, OSNC 2025/11, poz. 100.

Pozostałe orzeczenia przywołano w tekście za komentarzami: T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom I. Księgi wieczyste*, wyd. IV, LEX/el. 2026; M. Anaszkiewicz [w:] O.M. Piaskowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Art. 506–1217. Tom II*, LEX/el. 2026. Postanowienie SN z 13 sierpnia 2015 r., I CSK 766/14, przywołano za wyrokiem I CSK 172/18.

Autor: Bogusław Piotr Kaliciak | Wydawca: SATOR HOUSE P.S.A.

(c) SATOR HOUSE P.S.A. Wszelkie prawa zastrzeżone