

# PODWÓJNE KSIĘGI WIECZYSTE



**Marcin Sitnicki**

Rzecznik Majątkowy Nr 4596

Naczelnik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami  
w Starostwie Powiatowym w Pleszewie

Podczas badania stanu prawnego nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może spotkać się z sytuacją, w której dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie lub nawet więcej ksiąg wieczystych, w których wpisani są różni właściciele. Cóż począć z taką sytuacją? Jak ustalić, kto jest prawnym właścicielem nieruchomości i jaki jest rzeczywisty stan prawny takiej nieruchomości?

Istnienie podwójnych ksiąg wieczystych jest wprawdzie zjawiskiem marginalnym, aczkolwiek przypadki takie w praktyce występują i można się z nimi niejednokrotnie spotkać. Najczęściej przypadki takie polegają na prowadzeniu dla tej samej nieruchomości księgi wieczystej Skarbu Państwa oraz księgi wieczystej, w której jako właściciel wpisana jest osoba fizyczna.

Dublowanie ksiąg wieczystych wynika najczęściej z zaniedbań przy dokonywaniu wpisów w księgach wieczystych Skarbu Państwa, głównie w latach 60 i 70 ubiegłego wieku. Należy pamiętać, iż był to okres, kiedy księgi wieczyste straciły swe znaczenie, a większą wagę przywiązywano do zapisów ewidencji gruntów. Pojawiały się wówczas głosy kwestionujące celowość utrzymywania ksiąg wieczystych, np. w uzasadnieniu do projektu kodeksu cywilnego z 1964r. wyrażono pogląd, iż księgi wieczyste mają charakter przejściowy, stąd unormowane być powinny poza kodeksem.

Zaniedbania przy dokonywaniu wpisów i ogólny bałagan dotyczył na ogół wielohektarowych ksiąg wieczystych Skarbu Państwa, obejmujących często setki, a nawet tysiące hektarów. Często praktyką było wpisywanie w działkach pierwszych takich ksiąg wpisów typu: „działka nr ... i inne” bez wyszczególniania wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości. Prowadziło to do sytuacji, w której nie bardzo wiadomo było, które działki tak naprawdę wpisane

są w danej księdze wieczystej. Ksiąg wieczystych Skarbu Państwa nie rozliczano, natomiast dokonywano z nich odłączeń, niejednokrotnie błędnych.

Najczęstszą przyczyną podwójnych ksiąg wieczystych są właśnie niewłaściwe odpisy z ksiąg wieczystych Skarbu Państwa. Najczęściej powtarzał się schemat: Skarb Państwa sprzedawał daną nieruchomość osobie fizycznie, a nieruchomość odłączano z niewłaściwej księgi Skarbu Państwa, bądź też zakładano dla niej nową księgę wieczystą bez dokonania odłączenia z już istniejącej księgi Skarbu Państwa. Tym sposobem nabywca nieruchomości zakładał sobie nową księgę wieczystą, nie mając świadomości, iż nabyta przez niego nieruchomość nadal figuruje w księdze wieczystej Skarbu Państwa.

Wiele takich spraw wychodzi na światło dzienne dzięki akcji porządkowania stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, prowadzonej ze szczególnym natężeniem przez starostów po wejściu w życie ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365 z późn. zm.).



## Wpis ostrzeżenia

Dzięki rozliczaniu na zlecenie starostw ksiąg wieczystych Skarbu Państwa porządkowane są działy pierwsze ksiąg poprzez ujawnianie w nich aktualnych numerów działek ewidencyjnych i okazuje się często, iż w księdze wieczystej pojawiają się działki, które nie są już własnością Skarbu Państwa. Wówczas wydziały ksiąg wieczystych zamieszczają w działkach trzecich ksiąg wieczystych prowadzonych dla takich nieruchomości ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ostrzeżenie takie jest szczególnym wpisem zabezpieczającym roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Podstawę wpisu ostrzeżenia stanowi nieprawomocne orzeczenie lub postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia.

Wpis taki ma poważne konsekwencje, wyłącza bowiem rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, choć nie obala domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomość obciążona wpisem takiego ostrzeżenia, co prawda może być przedmiotem rozporządzenia, jednakże skutki takiego rozporządzenia dokonane po wpisaniu ostrzeżenia uzależnione są od wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

## Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej

**A**by uregulować stan prawny nieruchomości, dla której prowadzone są podwójne księgi wieczyste, nie wystarczy złożenie stosownego wniosku do wydziału ksiąg wieczystych. Sprawa taka musi być rozstrzygnięta w drodze postępowania procesowego poprzez złożenie pozwu w trybie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.). Do powództwa z art. 10 ustawy mają zastosowanie przepisy dotyczące postępowania procesowego. Przedmiotem postępowania sądowego jest zagadnienie, czy zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Oprócz praw rzeczowych w księdze wieczystej mogą być wpisane prawa osobiste i roszczenia, które również są objęte domniemaniem prawdziwości i chronione są ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zastosowanie powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest więc znacznie szersze, aniżeli tylko w sytuacjach podwójnych ksiąg wieczystych. Powództwo to wykorzystywane być może także w odniesieniu do innych wpisów w działach II-IV, co do których istnieje spór.

Wpisy w dziale I-O, dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej położenia, obszaru i konfiguracji, nie tworzą stanu prawnego nieruchomości. Stąd nie podlegają one uzgodnieniu w trybie art. 10 u.k.w.h., lecz podlegają sprostowaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym w trybie art. 27 u.k.w.h. i art. 62613 § 2 k.p.c. (por. uchwała SN z dnia 28 lutego 1989r., III CZP 13/89, OSNCP 1990, nr 2-3, poz. 26). Wpisy w dziale I-O nie są objęte domniemaniem z art. 3 u.k.w.h., tj. domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Jednakże w sytuacji, gdy ta sama część większej nieruchomości jest objęta dwoma księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest na podstawie art. 10 uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg przez wykreślenie z niej wpisów dotyczących

wyodrębnionych geodezyjnie działek (uchwała SN z dnia 31 stycznia 1996r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67).

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie ma natomiast zastosowania w przypadku, gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których jako właściciel wpisana jest ta sama osoba. Jeżeli osoba ta jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, nie zachodzi niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W takim przypadku do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości wystarczy zamknięcie jednej z ksiąg wieczystych, co nastąpić może w postępowaniu wieczystoksięgowym na wniosek właściciela.

Żądanie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno być formułowane np. w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej w miejsce osoby wpisanej dotychczas jako właściciel - niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym - wpisany został powód jako prawny właściciel, gdyż dopiero w wyniku takiego wpisu nastąpi uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli sąd ustali, że powód nie jest właścicielem, to powództwo oddali z braku legitymacji czynnej. Sąd oddali także powództwo o wykreślenie wpisu właściciela bez wpisania w jego miejsce jako właściciela innej osoby. Sam wpis wykreślenia nie doprowadzi bowiem do rzeczywistego stanu prawnego (por. wyrok SN z dnia 11 kwietnia 1963r., II CR 933/62, OSNCP 1963, nr 3, poz. 58).

Sądowe uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h., tj. domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki takie uzgodnienie nie nastąpi, wpisy w działach II-IV księgi wieczystej uważane będą za zgodne z prawem i nie będzie można skutecznie powoływać się na ich wadliwość.

Roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie podlega przedawnieniu dlatego, że w myśl art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu podlegają roszczenia majątkowe w rozumieniu materialnego prawa cywilnego. Roszczenie z art. 10 u.k.w.h. natomiast nie ma charakteru roszczenia majątkowego.

## Legitymacja procesowa

**Z**godnie z treścią art. 10 ust. 1 u.k.w.h. uprawnionym do wytoczenia powództwa jest osoba, której prawo nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W doktrynie prawniczej jak i orzecznictwie do niedawna jednak brak było jednolitego stanowiska w kwestii legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. Przeważał pogląd, iż czynną legitymację procesową posiada każdy, kto ma interes prawny w uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a osoby wymienione w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jedynie nie muszą wykazywać swego interesu prawnego, gdyż wynika on wprost z ustawy.

Dopiero uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006r. (III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160) ujednoliciła dotychczas rozbieżne poglądy w kwestii legitymacji procesowej. Zgodnie z uchwałą SN powództwo z art. 10 u.k.w.h. może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626 2 § 5 k.p.c. Sąd Najwyższy powiązał w ten sposób uzgodnienie treści księgi wieczystej z wpisem do księgi wieczystej. Przyjęcie, iż legitymowanym do wytoczenia takiego powództwa jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prowadziłoby do sytuacji, w której osoba niewskazana w art. 10 ust. 1, a mająca interes w uzgodnieniu treści księgi wieczystej, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie tego wyroku. Postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej byłoby więc tylko iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym. Tym samym nie wszystkie osoby, które wykazałyby interes prawny w uzgodnieniu treści księgi wieczystej mogłyby później wnioskować o dokonanie wpisu opartego na wyroku sądowym wydanym w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Legitymacja bierna w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej przysługuje osobie, której prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

## Wyrok sądowy

**S**prawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzone z udziałem Skarbu Państwa na ogół nie są sprawami skomplikowanymi. W sprawach takich najczęściej brak jest sporu co do prawa własności, a postępowanie zmierza jedynie do potwierdzenia w drodze wyroku sądowego, iż dana nieruchomości podlega wykreśleniu z księgi wieczystej Skarbu Państwa.

Bardziej złożone są sprawy, w których istnieje rzeczywisty spór co do własności nieruchomości, np. dwie osoby posiadają różne tytuły prawne do nieruchomości. W takich przypadkach postępowanie sądowe jest znacznie bardziej skomplikowane. Sąd musi bowiem ustalić, która z osób wpisanych jako właściciel w księdze wieczystej jest prawnym właścicielem nieruchomości.

Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie.

Wyrok sądu uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest podstawą do wykreślenia nieruchomości z niewłaściwej księgi wieczystej oraz do wykreślenia z obu ksiąg wieczystych ostrzeżenia o prowadzeniu podwójnych ksiąg wieczystych. Dopiero wydanie przez sąd takiego wyroku pozwala na jednoznaczne ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

## Wnioski dla rzeczoznawcy majątkowego

**O**czywiście porządkowanie stanu prawnego nieruchomości i wpisów wieczystoksięgowych jest zadaniem właściciela nieruchomości objętej dwoma księgami wieczystymi. To przede wszystkim właściciel nieruchomości posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Zdarza się

jednak, iż właściciel nieruchomości pozostaje bierny i - o ile nie przymuszają go inne okoliczności (np. bank jako kredytodawca) - nie jest zainteresowany występowaniem na drogę sądową.

Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest w takim przypadku wnikliwa analiza stanu prawnego nieruchomości i opisanie go w operacie szacunkowym wraz z podaniem treści wpisów wieczystoksięgowych. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest zaznaczenie w operacie szacunkowym, iż stan prawny takiej nieruchomości nie jest jednoznaczny. Konieczne jest zamieszczenie w operacie informacji (także w formie stosownej klauzuli) o prowadzeniu dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy nie jest oczywiście uprawniony do przesądzania, w której księdze wieczystej dana nieruchomość powinna być zapisana. To już jest zadanie sądu.

## PRAWO

### KIEDY SPRZEDAŻ GRUNTU JEST ZWOLNIONA Z PODATKU VAT

Poszerzony skład Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 stycznia 2011 roku (sygn. akt **I FPS 8/10**) przyznał rację podatnikom w sprawie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży gruntów. Według NSA fiskus musi zwolnić z VAT sprzedaż działki, która w ewidencji gruntów figuruje jako leśna czy rolna, nawet gdy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy już wiadomo, że będą to tereny budowlane – zdecydował NSA. Sąd uznał, że o charakterze sprzedawanych działek (co ma znaczenie dla zastosowania zwolnienia z VAT) nie może decydować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dla danego terenu nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a dla działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, **decydujące znaczenie dla opodatkowania VAT mają dane z ewidencji gruntów.**

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI