



Lidia Piotrowska*

Stan prawny nieruchomości a jej przeznaczenie

[The Legal Status of Real Estate and Its Intended Use]

Abstract

This article addresses the interpretation of the concepts mentioned in its title, namely, the “legal status of real property” and the “intended use (function) of real property.” Given that the legal status of real property falls under the broader concept of the status of real property, the article also presents an understanding of that term. Furthermore, the issue of the “actual legal status of real estate” is discussed, presenting for this purpose a model for reconciling the legal status disclosed in the land and mortgage register with the actual status. The interpretation of the above concepts is based on legal provisions, relevant literature, and case law—including divergent case law. The text was prepared using a dogmatic-legal approach.

Keywords: condition of real estate (property), legal status of real estate, actual legal status of real estate, intended use of real estate, function of real estate.

Część wstępna

Z uwagi na rozbieżne orzecznictwo co do rozumienia terminu „stan prawny nieruchomości” w niniejszym artykule zajęto się tym właśnie pojęciem. Przedstawiono jego różne definicje zawarte w orzeczeniach sądów oraz interpretację prezentowaną w literaturze przedmiotu. Pokazano również, czym jest ogólnie „przeznaczenie nieruchomości” oraz „stan nieruchomości”, czyli te aspekty, które uwzględnia się w wycenie nieruchomości dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Odróżniono od tych pojęć „rzeczywisty stan prawny nieruchomości”. W tym zakresie skupiono także uwagę na li-

* **Lidia Piotrowska** – mgr inż., prawniczka, absolwentka EWSPA i Szkoły Doktorskiej Federacji Naukowej VIZJA, Uniwersytet VIZJA w Warszawie (afiliacja); rzeczoznawca majątkowy, biegła sądowa, mediatorka; <https://orcid.org/0000-0002-9401-5080>; l.piotrowska@vizja.pl / MSc Eng, lawyer (LLM), graduate of EULA and the VIZJA Scientific Federation’s Doctoral School, VIZJA University in Warsaw (affiliation); real estate appraiser (property valuer), court-appointed expert, mediator.

teraturze i orzecznictwie. Ponadto odniesiono się do księgi wieczystej jako dokumentu stanowiącego o stanie prawnym nieruchomości – zaznaczając, że w literaturze przedmiotu wskazuje się, iż księgi te powinny oddawać rzeczywisty stan prawny nieruchomości (realizacja tego postulatu w praktyce zależy od inicjatywy właściciela, choć sąd wieczystoksięgowy również może dokonywać wpisów z urzędu – robi to jednak rzadko)¹. W tym celu zaprezentowano model uzgadniania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym. Oprócz tego skupiono uwagę na „sposobie korzystania z nieruchomości”, czyli jednym z elementów oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej. Celem artykułu jest nie tylko pokazanie właściwego rozumienia pojęcia „stan prawny nieruchomości”, ale również wskazanie różnicy pomiędzy tym terminem a przeznaczeniem nieruchomości. Wykorzystano do tego metodę dogmatycznoprawną.

Przeznaczenie nieruchomości jako jej funkcja

Pojęciem „przeznaczenia” (w odniesieniu do terenu², nieruchomości³, obiektu budowlanego⁴ i gruntu⁵) autorka zajęła się szczegółowo w 2025 roku⁶ – wskazując, że „przeznaczenie terenu”, o jakim mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanowi nic innego jak funkcję sprecyzowaną prawnie i obowiązującą jako prawo miejscowe (funkcję odnoszącą się do sposobu przyszłego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości i stanowiącą ogół parametrów ustalających możliwy sposób zagospodarowania danej nieruchomości). „Przeznaczenie nieruchomości” należy rozumieć tak samo, jak przeznaczenie terenu, z tym że odnieść je trzeba do nieruchomości.

¹ M.Z. Sondej, Metody uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistych stanem prawnym, LEX/el. 2025.

² „Teren” rozumiany jest jako pewien obszar ziemi, część powierzchni ziemi, wraz z jej rzeźbą i pokryciem – <https://sjp.pwn.pl/slowniki/teren.html> [dostęp: 14.09.2026].

³ Zgodnie z legalną definicją „nieruchomości” to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności – art. 46 § 1 ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 795).

⁴ „Obiekt budowlany” to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych – art. 3 pkt 1) ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.).

⁵ Według kodeksu cywilnego „gruntem” jest część powierzchni ziemskiej. Słownik języka polskiego PWN „grunt” określa zaś jako wierzchnią warstwę ziemi nadającą się pod uprawę – <https://sjp.pwn.pl/slowniki/grunt.html> [dostęp: 14.09.2026].

⁶ L. Piotrowska, Rozumienie pojęcia ‘przeznaczenie’ w odniesieniu do terenu, nieruchomości, obiektu budowlanego oraz gruntu na podstawie wybranych aktów prawnych”, „Studia Prawnicze KUL” 2025, 1, 101, ss. 177, 182 i 184.

Taki pogląd znajduje potwierdzenie w literaturze⁷ oraz orzecznictwie⁸. Wspomnieć należy, iż ustalenie przeznaczenia terenu / nieruchomości pod określone funkcje pozostaje we właściwości organów gminy – zadanie to mieści się w doktrynalnym pojęciu „władztwa planistycznego gminy”⁹ – rozumianego jako samodzielność planistyczna gminy¹⁰. Przeznaczenie uważane jest jako kryterium podziału nieruchomości – na tej podstawie wyróżnia się nieruchomości zurbanizowane (mieszkalne, rekreacyjne, handlowe, biurowe, magazynowe, inne usługowe, przemysłowe – w tym ze złożami kopalin – publiczne, infrastrukturalne, specjalne) oraz niezurbanizowane (rolne – w tym z aktywami biologicznymi i wodnymi – leśne i ekologiczne, wodne czy specjalne)¹¹.

Nie sposób pominąć, że ww. plan (uchwała rady gminy / miasta) – jako akt prawa miejscowego – jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa RP ustanowionym na obszarze działania organów, które je ustanowiły (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP z 2.04.1997 r.)¹². Następuje w nim bowiem nie tylko ustalenie przeznaczenia, ale również rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹³). Tenże plan stanowi akt planowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują – wraz z innymi przepisami – sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. W myśl art. 6 ust. 2 tej ustawy każdy dysponuje prawem (w granicach określonych ww. ustawą) do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w ww. planie albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wydawanej w przypadku braku planu miejscowego jako decyzja o warunkach zabudowy albo decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto każdy posiada prawo (na takich warunkach jak wyżej) do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Treść i wykonywanie prawa własności określa dział II kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 140 k.c. właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy – może

⁷ Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami, R. Cymerman (red.), Olsztyn, 2012, s. 18.

⁸ Wyrok WSA w Białymstoku z 20.02.2018 r., sygn. akt II SA/Bk 872/11, LEX nr 2454448, i wyrok NSA z 10.07.2019 r., sygn. akt II OSK 2241/17, LEX nr 2727946.

⁹ Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2016, s. 48.

¹⁰ K. Małyś-Sulińska, Władztwo planistyczne gminy a określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, Wrocław, 2021, s. 329.

¹¹ T. Ramian, J. Konowalczyk, Strategie inwestycyjne a nieruchomości [w:] Strategie inwestycyjne na rynku nieruchomości, H. Henzel (red.), Katowice, 2009, s. 44.

¹² Dz.U. z 1997 r. nr 78, poz. 483 z późn. zm.

¹³ Tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 538.

tego dokonywać w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Granice przestrzenne prawa własności gruntu zostały zaś wskazane w art. 143 tej ustawy – własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu). Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa przysługujące w stosunku do wód. Jak zauważył E. Ratowski¹⁴, prawo własności jest prawem o charakterze uniwersalnym, które przysługuje każdemu człowiekowi samodzielnie lub z innymi¹⁵. Zauważa się, że instytucja ta nie została stworzona przez konkretnego, możliwego do wskazania ustawodawcę, ale wywodzi się z samej natury ludzkiej, która wyposaża człowieka w wolną wolę i inteligencję, zgodnie z którymi może on nią dysponować dla ogólnego dobra¹⁶. Choć więc treść prawa własności została określona przez ustawę, nie uważa się, aby powodem istnienia samej tej instytucji był przepis prawny – jest to bowiem konstrukcja wypływająca z ludzkiej natury, a jej opisanie w ww. kodeksie stanowi jedynie transpozycję na grunt ustawowy ludzkiej wolności i jej konsekwencji w dziedzinie stosunków majątkowych¹⁷.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzić trzeba, że plan miejscowy wyznacza sposób, w jaki należy wykonywać prawo własności przysługujące do nieruchomości, czyli tytuł prawny rozumiany jako prawo do dysponowania nią. Plan taki – ani w treści, ani w załącznikach graficznych – nie określa (nie ustala) praw przysługujących podmiotom, których nieruchomości znajdują się w jego granicach (prawa własności itd.).

Wykładnia stanu prawnego nieruchomości

Dokonując wykładni pojęcia „stan prawny nieruchomości”, nie sposób pominąć innego terminu, jakim jest „stan nieruchomości”. Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁸ – w art. 4 pkt 17 – rozumie go jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. „Stan zagospo-

¹⁴ E. Ratowski, Początki i znaczenie ogólnej definicji prawa własności w tradycji prawnej zachodu (!), „Forum Prawnicze” 2023, 2, 76, ss. 65 i 66.

¹⁵ K. Zaradkiewicz, Instytucjonalizacja wolności majątkowej, Warszawa 2013, s. 52.

¹⁶ W.J. Kocot, Własność [w:] A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, wyd. 3, Warszawa 2021, s. 51.

¹⁷ K. Zaradkiewicz, Komentarz do art. 64 [Prawo do własności, prawo dziedziczenia] (w:) Konstytucja RP. Komentarz, tom 1, M. Safjan, L. Bosek (red.), Warszawa 2016, ss. 570 i 574.

¹⁸ Tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 399 ze zm.

darowania nieruchomości zabudowanych” przedstawia się jako funkcję obiektów budowlanych, sposób ich utrzymania oraz cechy tych obiektów, a w szczególności ich gabaryty, forma architektoniczna, usytuowanie linii zabudowy i intensywność wykorzystania terenu¹⁹. Przy „stanie zagospodarowania nieruchomości niezabudowanych” uwzględnia się zaś rodzaj sąsiedztwa: tereny zabudowy, tereny użytkowane rolniczo, powierzchnię i kształt działki, dostęp do drogi itd.²⁰ Analiza stanu techniczno-użytkowego przeprowadzana jest natomiast w celu oceny wpływu zużycia nieruchomości na jej wartość. „Zużycie” to utrata wartości szacowanej nieruchomości wynika z jej zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego²¹. Rozważając kategorię nazywaną „stopniem wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej”, należy mieć na uwadze art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. „Stanem otoczenia” jest znów sąsiedztwo / bliższa okolica. „Stan prawny” jest natomiast różnie postrzegany. Dla przykładu można tu wskazać wyrok SA w Warszawie z 30.11.2012 r., sygn. akt I ACa 833/12²², orzeczono w nim, że „stan prawny nieruchomości” to przeznaczenie określone w planie zagospodarowania. W tym samym duchu wypowiedział się WSA w Gliwicach w wyroku z 19.03.2014 r., sygn. akt II SA/Gl 1673/13²³ – uznając, że przez pojęcie to winno się rozumieć m.in. przeznaczenie nieruchomości określone w planie miejscowym. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 25.10.2016 r., sygn. akt I C 1200/15²⁴, podszedł do tego identycznie – stwierdził bowiem, że elementem stanu nieruchomości jest też jej stan prawny, tj. przeznaczenie jej w planie zagospodarowania. W innym świetle pojęcie to zaprezentował natomiast Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 25.04.2024 r., sygn. akt I ACa 210/22²⁵: „skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. ‘przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym’ wymieniane jest obok ‘stanu nieruchomości’, to przyjąć trzeba, że nie są to synonimy, a na potrzeby stosowania tego przepisu treść obu tych pojęć trzeba ustalać rozłącznie, chociaż niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości w planie

¹⁹ Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, red. E. Kucharska-Stasiak, Warszawa 2004, s. 249.

²⁰ P. Kuraś, *Znaczenie stanu nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości* [w:] Mikro- i makroekonomiczny wymiar rynku nieruchomości i inwestycji, A. Korombel (red.), Częstochowa 2021, s. 118.

²¹ Standard III.4. Zasady ustalania zużycia, pkt 3, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych: <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> [dostęp: 14.09.2026].

²² [https://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/details/\\$N/154500000000503_I_ACa_000833_2012_Uz_2012-11-30_001](https://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/details/$N/154500000000503_I_ACa_000833_2012_Uz_2012-11-30_001) [dostęp: 14.09.2026].

²³ LEX nr 1733986.

²⁴ [https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/154505000000303_I_C_001200_2015_Uz_2016-11-10_001](https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/154505000000303_I_C_001200_2015_Uz_2016-11-10_001) [dostęp: 14.09.2026].

²⁵ LEX nr 3859156.

(...), zwłaszcza ustalone od lat, odgrywa znaczącą rolę w zdeterminowaniu sposobu jej zagospodarowania i zagospodarowania jej otoczenia. I odwrotnie, krótki okres obowiązywania planu (...) dla nieruchomości poddawanej ocenie nie jest czynnikiem, który by zdeterminował stwierdzany sposób jej zagospodarowania i korzystania z niej. O ile przeznaczenie nieruchomości w planie (...) ma być – jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości – rozważane odrębnie od jej ‘stanu’, to tenże ‘stan’ trzeba opisywać z odwołaniem się do prawa do nieruchomości i ustanowionych na niej obciążeń. Oznaczenie ‘przeznaczenia nieruchomości’ – zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. – powinno natomiast nastąpić na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...). Podkreślić w tym miejscu wypada, że w myśl przywołanego wyżej art. 154 ust. 1 ustawy wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości²⁶ dokonuje rzeczoznawca majątkowy²⁷, z uwzględnieniem w szczególności przeznaczenia w planie miejscowym i stanu nieruchomości. Nastąpić to powinno w zgodzie z zalecanym do stosowania standardem III.3. Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny, a „rzeczoznawca majątkowy wyceniający nieruchomość ma obowiązek zbadania jej stanu prawnego, gdyż wpływa on na jej wartość”²⁸. Wydawałoby się, że stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie jest w tej kwestii jednolite, ale nic bardziej mylnego. We wcześniejszym wyroku, tj. tym z 12.11.2008 r., sygn. akt I ACa 481/08²⁹ (wydanym mniej więcej cztery lata przed ww. wyrokiem), sąd ten uznał, że stan nieruchomości nie obejmuje przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym³⁰ – argumentując, że plan taki nie określa stanu nieruchomości, lecz wpływa na jej wartość. W konkluzji SA przyjął, że „z przyczyn [...] podniesionych, wadliwego utożsamiania stanu nieruchomości z jej przeznaczeniem w planie zagospodarowania (naruszenia art. 361 k.c. w zw. z art. 4 pkt 17 u.g.n.), Sąd Okręgowy błędnie ustalił wartość szkody. Skutkowało to koniecznością zmiany wyroku sądu I instancji po myśli wyliczeń biegłej (...) czynionych według aktualnego przeznaczenia nieruchomości”.

²⁶ Definicję tego pojęcia zawiera art. 4 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przez „szacowanie nieruchomości” rozumie się czynności związane z określaniem wartości nieruchomości, czyli określaniem wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 6a tej ustawy).

²⁷ Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna mająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dokonuje on określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością – art. 174 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza w formie operatu szacunkowego – art. 156 ust. 1 ww. ustawy.

²⁸ <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> [dostęp: 14.09.2026].

²⁹ LEX nr 1317904.

³⁰ Sąd ten w wyroku użył sformułowania „w planie zagospodarowania”, ale domniemuje się, że idzie tu o plan miejscowy, gdyż tylko taki określać może przeznaczenie terenu (nieruchomości, działki).

Z całą pewnością stwierdzić trzeba, że definicja legalna stanu nieruchomości nie obejmuje planu miejscowego, który stanowi jedynie okoliczność wpływającą na cenę / wartość nieruchomości. Dla ustalenia tego stanu nie ma zatem znaczenia treść planu miejscowego³¹.

Wydaje się, że omawiane pojęcie prawidłowo zinterpretował Sąd Rejonowy w Legnicy, który orzekł w wyroku z 24.06.2015 r., sygn. akt VII C 1278/13³², że stan prawny nieruchomości to prawa i roszczenia wpisane w działach II–IV księgi wieczystej. Takie samo objaśnienie tego terminu zawarł Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16.02.2012 r., sygn. akt IV CSK 272/11³³. Właśnie tę interpretację należałoby uznać za tożsamą z tą, którą prezentuje literatura – „stanem prawnym nieruchomości” jest zbiór wszystkich praw przysługujących różnym podmiotom do nieruchomości oraz ostrzeżeń o zgłoszonych roszczeniach w sprawach nabycia takich praw³⁴; stan ten określa księga wieczysta, która pozwala autorytatywnie ustalić, komu i jakie prawa przysługują do danej nieruchomości³⁵ (wynika ów stan z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach przedmiotowych i podmiotowych praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości)³⁶. Powinno się go zatem definiować jako ogół praw do nieruchomości przysługujących osobie fizycznej lub prawnej³⁷.

Wyjaśnienie terminu „rzeczywisty stan prawny nieruchomości”

Sąd Najwyższy w wyroku z 18.05.2023 r., sygn. akt II CSKP 1069/22³⁸ – przyjął, iż „rzeczywisty stan prawny nieruchomości” to ten stan, który istniał, lecz nie znalazł odzwierciedlenia w treści wpisu w księdze wieczystej. W literaturze z kolei podkreśla się, że jest to stan zgodny z prawem materialnym, czyli stan „prawdziwy”³⁹.

³¹ H. Ciepla, R. M. Skarbiński, K. Sobczyk-Skarbińska, Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich. Sposób ich dochodzenia w postępowaniu administracyjnym i sądowym, Warszawa 2013, LEX /el.

³² [https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/155010150003503_VII_C_001278_2013_Uz_2015-06-24_001](https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/155010150003503_VII_C_001278_2013_Uz_2015-06-24_001) [dostęp: 14.09.2026].

³³ <https://www.saos.org.pl/judgments/97240> [dostęp: 14.09.2026].

³⁴ Leksykon..., s. 246.

³⁵ Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach, W. Baranowski, G. Buczek, B. Chełmiński, K. Jurek, E. Kozłowski, A. Nalepka, B. Rogatko, J. Schmidt (red.), Warszawa–Kraków 2008, s. 288.

³⁶ T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, tom I. Księgi wieczyste, wyd. 3, LEX/el. 2025.

³⁷ O. Michta, Istota i rodzaje nieruchomości [w:] A. Łakomniak, Gospodarka nieruchomościami, Wrocław 2024, s. 66.

³⁸ OSNC 2024/2/19.

³⁹ S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2010, s. 50.

Księga wieczysta jako zbiór informacji o stanie prawnym nieruchomości

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴⁰ księgę wieczystą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości⁴¹. Zakłada się ją i prowadzi dla nieruchomości. Jest jawna – nie można więc zasłaniać się nieznajomością wpisów i wniosków, o których dokonano w niej wzmiankę. Literatura przedmiotu podaje, że księga ta jest rejestrem publicznym⁴². W myśl art. 3 pkt 5 ustawy z 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne⁴³ rejestr publiczny to rejestr, ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służąca do realizacji zadań publicznych. Z kolei ogólnie „rejestr” jest nazwą odnoszącą się do zbioru danych gromadzonych przez różnorodne instytucje aparatu państwowego. Etymologicznie słowo to pochodzi od łacińskiego słowa *regestum* oznaczającego ‘wnosić do spisu’. Wpływ na współczesne rozumienie tego terminu miały powstałe w Polsce (w okresie średniowiecza) księgi sądowe, które służyły zapisywaniu i gromadzeniu istotnych dla działania sądu faktów oraz czynności przed nim dokonywanych. W średniowiecznej Polsce wyjaśniano, że „rejestra sądowe to księgi, do których powód podawał imię swoje, pozwanego i treść skargi”. Zaznaczyć jednak należy, że pojęcia rejestru i księgi były używane równolegle, ale nigdy nie stanowiły synonimów. W późniejszym okresie do ww. licznych nazw używanych na określenie miejsca gromadzenia i przechowywania rozmaitych danych dołączyło jeszcze słowo „ewidencja”. Analiza różnic w rozumieniu / znaczeniu tych dwóch terminów prowadzi do wniosku, że są one stosowane w prawie polskim niezwykle niekonsekwentnie, co uniemożliwia ich jednoznaczne rozróżnienie pod względem pojęciowym. W konsekwencji można jedynie wskazać, że wszystkie powyższe terminy odnoszą się do różnego rodzaju zbiorów danych gromadzonych i przetwarzanych przez organy wykonujące funkcje publiczne. W tym kontekście w literaturze wskazuje się, że wszystkie

⁴⁰ Tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 1066.

⁴¹ Można ją także założyć i prowadzić dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ograniczonego prawa rzeczowego), które to prawo jest zbywalne i przechodzi na spadkobierców, a także podlega egzekucji – art. 172 ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 889). Cecha zbywalności warunkuje funkcjonowanie tego prawa na rynku nieruchomości, jak również powoduje możliwość oszacowania jego wartości rynkowej – pkt 3.1.1. KSWS – określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych.

⁴² I. Heropolitańska, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, A. Tułodziecka, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2021, s. 5.

⁴³ Dz.U. z 2005 r. nr 64, poz. 565. Ustawą z 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r., poz. 1158) zmieniono tę definicję na następującą: „5) rejestr publiczny – uporządkowany zbiór danych służący do realizacji zadań publicznych, prowadzony na podstawie przepisów ustawowych przez podmiot realizujący zadania publiczne”. W nowej definicji mieszczą się wymieniane wcześniej formy rejestru publicznego. Tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 1703 ze zm.

te zbiory danych (o różnych nazwach) określa się mianem rejestru publicznego – zdefiniowanego legalnie⁴⁴. Funkcją ksiąg wieczystych jest zatem rejestracja / ewidencja⁴⁵ – odbywa się to poprzez wpisy do niej wprowadzane, które stanowią specyficzną formę orzeczenia sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 6 ustawy z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego⁴⁶), polegającą na: 1) ujawnieniu w niej powstania (przeniesienia, zmiany, ustania) praw rzeczowych oraz wymienionych w art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece praw osobistych i roszczeń; 2) usunięciu niezgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym; 3) ostrzeżeniu o takiej niezgodności⁴⁷. Sentencja wpisu nie jest spisywana w odrębnym dokumencie, lecz zostaje wpisana (ujawniona) w odpowiednich działach i łamach księgi wieczystej w formie adnotacji. Wpisy mogą być konstytutywne oraz deklaratywne. Pierwszy z nich tworzy prawo (zmienia je, powoduje jego wygaśnięcie) – bez jego uczynienia nie nastąpi żadna zmiana stanu prawnego nieruchomości⁴⁸. Do tego typu wpisów zalicza się np. oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste⁴⁹ i przeniesienie tegoż prawa⁵⁰, ustanowienie odrębnej własności lokalu⁵¹ oraz

⁴⁴ P.J. Suwaj, J. Zimmermann, Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną, Warszawa 2013; T. Stawecki, Rejestry publiczne. Funkcje instytucji, Warszawa 2005, s. 20.

⁴⁵ Prowadzone od roku 1946 zbiory dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły / uległy zniszczeniu, są traktowane jako tzw. 'rejestry przejściowe'. W myśl art. 123 ust. 1 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zbiory dokumentów przeznaczone są do składania wniosków oraz dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki jest jednak dopuszczalne, gdy przepis szczególnie na to zezwala. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianym w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że przepis szczególnie dotyczący rękopisów stanowi inaczej.

⁴⁶ Tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 468 z późn. zm.

⁴⁷ I. Heropolitańska, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, A. Tułodziecka, Ustawa..., s. 12.

⁴⁸ W. Ślęgewicz, Jak czytać księgę wieczystą. Poradnik praktyczny, Warszawa 2007, s. 77.

⁴⁹ „Użytkowanie wieczyste” jest prawem rzeczowym, które umożliwia zaspokajanie różnych potrzeb społecznych przez przyznanie uprawnienia do korzystania z gruntów państwowych i samorządowych – zob. K.A. Dadańska, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012, s. 189. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 6) z dniem 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Wiceminister ds. rozwoju i technologii Tomasz Lewandowski podał jednak, że resort pracuje nad przywróceniem tego prawa, choć tylko na cele mieszkaniowe – argumentując, że „chodzi o to, aby samorząd czy państwo nie wyzbywało się własności gruntu, lecz na dłuższy czas oddawało je podmiotom zainteresowanym realizacją ważnych dla nich celów, czyli właśnie polityki mieszkaniowej. Inwestor będzie mógł otrzymać grunt w użytkowanie pod warunkiem, że wybuduje na nim mieszkania” – <https://businessinsider.com.pl/prawo/uzytkowanie-wieczyste-powraca-rewolucja-w-budownictwie-mieszkaniowym/5jx89x6> [dostęp: 14.09.2026].

⁵⁰ W myśl art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości bądź oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

⁵¹ Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 232) umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego – do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

ustanowienie hipoteki⁵² (ograniczonego prawa rzeczowego służącego zabezpieczeniu skonkretyzowanej wierzytelności⁵³). Wpis deklaracyjny to zaś prawo lub roszczenie powstające, zmieniające swą treść albo wygasające poza postępowaniem wieczystoksięgowym⁵⁴. Wpis ten nie jest konieczny w księdze wieczystej – nie zmienia stanu prawnego nieruchomości, lecz odzwierciedla wyłącznie jej rzeczywisty stan prawny. Wpisem takim jest np. zmiana właściciela nieruchomości⁵⁵, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wpisy⁵⁶ dokonane w dziale I–O księgi wieczystej nie tworzą jednak stanu prawnego nieruchomości – nie ma wszakże możliwości ustalenia pełnej treści tejże księgi bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego właśnie w tym jej dziale. Opis nieruchomości określa cechy fizyczne nieruchomości identyfikujące i umieszczające ją w przestrzeni. Skoro same cechy fizyczne nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego to w połączeniu z wynikającymi z dalszych jej działów prawami do nieruchomości nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa⁵⁷.

Tak jak kwestie materialnoprawne związane ze skutkami wpisów w przedmiotowych księgach regulują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tak w stosunku do materialnoprawnych zagadnień⁵⁸ związanych

⁵² Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 17.07.2019 r., sygn. akt XIV C 438/19.

⁵³ K. Klamer, Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w prawie polskim XIX i XX wieku, „Studenckie Zeszyty Naukowe” 2014, 25, XVII, s. 121.

⁵⁴ W. Ślęgewicz, Jak czytać..., s. 76.

⁵⁵ Na podstawie art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego umowa sprzedaży (a także umowy: zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej) przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

⁵⁶ S. Rudnicki, Ustawa..., s. 135.

⁵⁷ Postanowienie SN z 16.02.2012 r., sygn. akt IV CSK 272/11 – <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia2/IV%20CSK%20272-11-1.pdf> [dostęp: 14.09.2026].

⁵⁸ Wśród najistotniejszych kwestii materialnoprawnych związanych ze skutkami wpisów w księgach wieczystych wymieniamy się: 1) zasadę jawności materialnej, stanowiącą konsekwencję jawności formalnej (opisującą skutki w zakresie stosunków pomiędzy podmiotami prawa cywilnego, jakie wiążą się z określoną treścią wpisów w księdze wieczystej) – zob. T. Stawecki, *Jawność jako wartość prawna*, „Studia Iuridica” 2004, 43, s. 220; 2) zasadę domniemań związanych z wpisami, stanowiącą jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego, obok reguły rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (jakkolwiek zasada ta nie stanowi elementu instytucji rękojmi, to w każdym razie w istotny sposób ją uzupełnia, składając się wraz z nią na spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych – zob. wyrok TK z 21.07.2004 r., sygn. akt SK 57/2003, Dz.U. z 2004 r. nr 169, poz. 1785; domniemania wymieniane w nazwie tej zasady składają się z podstawy: przesłanki i wniosku, czyli z następstwa rozumianego jako fakt domniemywany; istnieją dwie zasadnicze postacie domniemania – pierwszą z nich jest domniemanie faktyczne i prawne, gdzie to pierwsze uregulowane jest w art. 231 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów; drugie opisane jest z kolei w art. 234 k.p.c. – jako to, które wiąże sąd (może być ono jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza); domniemanie prawne wynika z przepisów prawa materialnego, a jego istota polega na tym, że na mocy danego przepisu je statuującego dowód określonego w tym przepisie faktu zastępuje dowód faktu, z którego dana osoba wywodzi skutki prawne albo dowód istnienia określonego prawa, stosunku prawnego lub jego istotnego elementu – zob. K. Piasecki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, tom 2, J. Jodłowski, K. Piasecki (red.), Warszawa 1989, s. 416; T. Ereciński [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, tom 1, T. Ereciński (red.), Warszawa 2007, s. 558; 3) zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg

z tymi księgami ważną rolę odgrywają przepisy wyznaczające konstytutywny charakter wpisu w tej księdze, czyli przepisy kodeksu cywilnego (np. art. 245¹, art. 248 § 1, art. 250 § 2⁵⁹); w stosunku do postępowania wieczystoksięgowego istotne są przepisy art. 626¹–626¹³ kodeksu postępowania cywilnego, stanowiące w szczególności o zasadach tego postępowania, wnioskach o wpis i samych wpisach; w stosunku do dokonywania wpisów w księgach wieczystych istotne znaczenie mają przepisy wykonawcze: rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym⁶⁰ – reguluje ono kwestie elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego (którego celem jest zapewnienie łatwiejszego / szybszego dostępu do sądu, jak również sprawniejszego załatwiania spraw⁶¹).

Postępowanie polegające na zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych leży w gestii sądów rejonowych. Wszystko odbywa się w oparciu o prawnie uregulowaną ich strukturę. Opiera się ona na czterech działach: 1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością; 2) drugi dotyczy wpisów obejmujących prawo własności i prawo użytkowania wieczystego; 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub prawem użytkowania wieczystego oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek; 4) czwarty poświęcono na wpisy dotyczące hipotek. Omawiane księgi prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne jej dzia-

wieczystych, którą uznaje się za instytucję prawa cywilnego mającą podstawę w teorii legitymacji zbywcy, umożliwiającą nabycie przez osobę w dobrej wierze nieruchomości albo prawa od osoby nielegitymowanej materialnie do rozporządzania, lecz legitymowanej formalnie przez jej ujawnienie w księdze wieczystej jako uprawnionej; działanie rękami skutkuje tym, że możliwe jest nabycie prawa od podmiotu, któremu prawo to nie przysługuje, za przełamaniem zasady *nemo plus iuris* – zob. B. Jelonek-Jarko [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, J. Pisuliński (red.), Warszawa 2014, LEX/el.; 4) zasadę pierwszeństwa uprawnień – prawom wpisanym do księgi wieczystej przysługuje pierwszeństwo przed tzw. prawami pozaksięgowymi, bez względu na datę ich powstania – zob. S. Rudnicki [w:] Ustawa..., J. Pisuliński (red.), LEX/el. 5) zasadę rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej – ujawnienie praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej powoduje rozszerzenie skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia; tę rozszerzoną skuteczność traktuje się jednolicie wobec wszystkich rodzajów praw osobistych i roszczeń – zob. J. Wasilkowski, Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, ss. 342–344; R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, Księgi wieczyste, Warszawa 1960, ss. 19 i 20; 6) zasadę mocy wstecznej wpisu: skutek *ex tunc* – mając na uwadze, że rozpoznanie wniosku o wpis do księgi wieczystej wymaga czasu, ustawodawca uznał, iż wpis będzie miał moc wsteczną, począwszy od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania (nakaz ten ma służyć ochronie wnioskodawcy przed ujemnymi następstwami przewlekłego postępowania) – zob. K. Szadkowski, Komentarz do art. 29 [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, M. Fras, M. Habdas (red.), Warszawa 2021.

⁵⁹ T. Czech, Księgi..., LEX/el. 2025.

⁶⁰ Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1583.

⁶¹ M. Kozłowski, Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe, LEX/el. 2025.

ły. Księgi te są zebrane w centralnej bazie danych prowadzonej w systemie teleinformatycznym⁶², który utrzymuje Minister Sprawiedliwości. Za ich przeglądanie za pośrednictwem Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie pobiera się opłat (prawo do bezpłatnego przeglądania ksiąg wieczystych przysługuje każdemu, kto dysponuje wiedzą o jej numerze).

Sposób korzystania z nieruchomości jako jeden z elementów oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece w art. 26 ust. 1–3 stanowi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Podstawą oznaczenia lokalu jest zaś zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego – zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości. Jednym z elementów działu I księgi wieczystej, w którym następuje oznaczenie nieruchomości, jest sposób korzystania z nieruchomości (rubryka 1.4.6). Wymienione wyżej rozporządzenie przez „sposób korzystania” rozumie oznaczenie rodzaju użytku gruntowego dla działki ewidencyjnej. Jeśli w skład działki ewidencyjnej wchodzi użytki z grupy użytków gruntowych: grunty zabudowane i zurbanizowane w sposobie korzystania uwzględnia się właściwy rodzaj użytku, a w pozostałych przypadkach użytk gruntowy o największej powierzchni. Grupy użytków gruntowych wykazywanych w ewidencji gruntów i budynków⁶³ określa zaś rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r.⁶⁴ – stanowiące o tym, że użytki gruntowe wykazywane w ww. ewidencji dzielą się na następujące grupy: grunty rolne, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, grunty pod wodami oraz tereny różne. Grupy te rozporządzenie dzieli na rodzaje gruntów (§ 9), gdzie do gruntów rolnych zalicza: użytki rolne (grunty orne–R, łąki trwałe–Ł, pastwiska trwałe–Ps, sady–S, grunty rolne zabudowane–Br, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych–Lzr, grunty pod stawami–Wsr, grunty pod rowami–W) oraz nieużytki–N. Do gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych zalicza natomiast lasy–Ls oraz grunty zadrzewione i zakrzewione–Lz. Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wymienia z kolei tereny

⁶² https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do [dostęp: 14.09.2026].

⁶³ „Ewidencja gruntów i budynków” to inaczej kataster nieruchomości, tj. system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami – art. 2 pkt 8 ustawy z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 z późn. zm.).

⁶⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 219.

mieszkaniowe–B, tereny przemysłowe–Ba, inne tereny zabudowane–Bi, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy–Bp, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe–Bz, użytki kopalne–K, a także tereny komunikacyjne, w tym: drogi – dr, tereny kolejowe – Tk, inne tereny komunikacyjne–Ti oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych–Tp. Grunty pod wodami to: grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi–Wm, grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi–Wp i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi–Ws. Tereny różne oznacza symbolem Tr.

W stosunku do „sposobu korzystania z nieruchomości” wypowiadał się SN w wyrokach: z 29.06.2007 r., sygn. akt I CSK 133/07⁶⁵, i z 28.01.2011 r., sygn. akt I CSK 132/10⁶⁶. Sąd Najwyższy podkreślał w nich, że ww. sposób to konkretna forma, metoda lub tryb wykonania umowy. Rozumienie tego pojęcia odniósł do prawa użytkowania wieczystego – uznając, iż sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego musi (co do zasady) odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości według umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Sąd rozróżnił ponadto pojęcie „celu” od „sposobu korzystania z nieruchomości” zaznaczając, że „cel” stanowi planowy wynik każdego racjonalnego działania (to, do czego się dąży, i to, o co się zabiega), a „sposób” to konkretna, określona metoda, forma lub tryb wykonania, ujęcia czegoś. Przekładając takie rozróżnienie pojęć SN orzekł, że „sposób korzystania z nieruchomości” musi (co do zasady) stwarzać możliwość realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, który to cel ma znaczenie dla określenia czasu, na który to prawo zostało ustanowione.

Powyższe pokazuje, że sposób korzystania z nieruchomości nie jest jej przeznaczeniem. Nie można zatem traktować tych pojęć jako synonimów.

Model uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym

W myśl art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece osoba, której prawo nie jest wpisane (jest wpisane błędnie albo dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia), może żądać usunięcia niezgodności. Taki stan określa się jako niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie, którego podstawą jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Jak wynika z powyższego przepisu, niezgod-

⁶⁵ LEX nr 508822.

⁶⁶ LEX nr 848104.

ność może mieć różne przyczyny i może dotyczyć podmiotu prawa (właściciela, współwłaściciela, użytkownika wieczystego itd.) lub jego treści (własności, użytkowania wieczystego itd.). Celem tego przepisu jest przyznanie ochrony procesowej osobie, której interesy mogą być naruszone w razie ww. niezgodności. Osoba taka może żądać ustalenia niezgodności w drodze procesu sądowego, a następnie jej usunięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym⁶⁷. Legitymowaną do wytoczenia tego powództwa jest osoba, o której mowa w art. 626² § 5 kodeksu postępowania cywilnego, czyli osoba uprawniona do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej („wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz 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”). Dodać warto, że „domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (...) może zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w innej sprawie cywilnej niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (...)” – uchwała SN z 8.09.2021 r., sygn. akt III CZP 28/21⁶⁸.

Procedurę w tej sprawie szczegółowo opisał i zobrazował P. Wiśniewski⁶⁹, ustalając poszczególne jej etapy. Pierwszym z nich jest wniesienie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sąd jest związany żądaniem pozwu, na co wskazuje uchwała SN z 28.08.2008, sygn. akt III CZP 76/08⁷⁰). W przedmiotowej uchwale określono elementy pozwu i zaznaczono, iż treść art. 10 ust. 1 o księgach wieczystych i hipotece wyraźnie stanowi o tym, że powód nie może domagać się usunięcia niezgodności w sposób ogólny, tj. musi (określając przedmiot żądania) wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany, oraz konkretne prawo, które nie jest wpisane albo zostało wpisane błędnie; ewentualnie powinien wskazać i opisać obciążenie lub ograniczenie dotyczące jego prawa (konieczność wskazania w żądaniu / pozwie konkretnego prawa, które nie jest wpisane albo jest wpisane błędnie, oznacza, że powód musi określić, jakie to jest prawo, jak również w jakim zakresie powinno być ono wpisane do księgi wieczystej – jest to niezbywalny obowiązek powoda, wypływający z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.). Sąd dodał, iż w przypadku prawa własności powód musi wskazać, czy prawo to przysługuje mu samodzielnie, czy też we wspólności z inną osobą, a w wypadku wspólności w częściach ułamkowych powinien on określić

⁶⁷ J. Stasiak, Pozew i powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Warszawa 2024, s. 41 i nn.

⁶⁸ https://www.sn.pl/sprawy/SitePages/Zagadnienia_prawne_SN.aspx?ItemSID=1521-301f4741-66aa-4980-b9fa-873e90506a11&ListName=Zagadnienia_prawne&Rok=2021 [dostęp: 14.09.2026].

⁶⁹ P. Wiśniewski, Postępowanie w sprawie z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, LEX/el. 2025.

⁷⁰ OSNC 2009/7–8/113.

wielkość części mu przysługującej. Innymi słowy, przez dokładne określenie żądania zawartego w pozwie należy rozumieć przytoczenie treści wpisu, który (według powoda) powinien być dokonany w księdze wieczystej jako zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Kolejnym etapem jest zbadanie, czy pozew podlega odrzuceniu, czy też nie – jeśli nie podlega odrzuceniu, to należy zbadać, czy zawiera on braki formalne / fiskalne. Jeśli zawiera i nie zostaną one usunięte, pozew podlega zwrotowi. Jeżeli braków nie ma bądź zostaną one usunięte, doręcza się odpis pozwu pozwanemu, który może zgłosić żądania i wnioski, a także przedstawić twierdzenia i dowody na ich poparcie. Skuteczność powództwa w tej sprawie wymaga od powoda zarówno obalenia domniemania wynikającego z wpisu, jak i wykazania stanu rzeczywistego – wyrok SN z 8.11.2007 r., sygn. akt III CSK 142/07⁷¹. Nie ma jednak przeszkód, aby pozwany również przedstawiał dowody, które potwierdzają, że przysługuje mu prawo wpisane w księdze wieczystej. Sąd oceniający zasadność wniesionego powództwa zbada w szczególności, czy powód posiada legitymację⁷² czynną, tj. czy jest osobą, której prawo nie jest wpisane (lub jest wpisane błędnie albo dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia). Sąd zbada też legitymację bierną pozwanego, tzn. sprawdzi, czy jest on osobą, której prawo zostało wpisane do księgi wieczystej. Sąd oceni, jaki jest rzeczywisty stan prawny oraz czy jest zgodny z wpisem zawartym w księdze wieczystej. Stan rzeczywisty sąd ustali z wykorzystaniem w pełni środków dowodowych. Rzecz jasna nie można wymagać, aby żądanie / pozew – w sensie formalnym – odpowiadały wpisowi w księdze wieczystej, jednak powinny w pełnym zakresie oddawać jego sens materialny. Sąd zatem może odpowiednio dostosować żądanie powoda do wymagań wpisu, lecz może to uczynić tylko w ramach tego żądania, tj. nie wykraczając poza jego granice (orzeczenie SN z 3.06.1949 r., sygn. akt C-648/49)⁷³. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego sąd wyda wyrok – może powództwo uwzględnić (gdy treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a ustalony stan prawny w całości odpowiada postulowanej przez powoda treści wpisu) bądź oddalić (np. w sytuacji, gdy jest ono niezasadne, tj. gdy treść księgi wieczystej jest zgodna z ustalonym rzeczywistym stanem prawnym). Odpis wyroku ze stwierdzeniem jego prawomocności jest podstawą do dokonania wpisu w księdze wieczystej⁷⁴.

⁷¹ LEX nr 484705.

⁷² „Legitymacja procesowa” to uprawnienie do występowania w procesie w charakterze powoda (legitymacja czynna) lub pozwanego (legitymacja bierna). Rozróżnia się legitymację materialną, która wynika z posiadania prawa podmiotowego lub interesu prawnego podlegającego ochronie na drodze sądowej, oraz legitymację formalną – oznaczającą uprawnienie do wytoczenia powództwa i popierania go w celu ochrony praw podmiotowych własnych bądź cudzych – zob. wyrok SN z 14.03.2019 r., sygn. akt II PZ 3/19, a także G. Jędrejek, Legitymacja procesowa w postępowaniu cywilnym, Warszawa 2019, s. 13.

⁷³ Zob. „Przegląd Notarialny” 1949, 11–12, s. 530.

⁷⁴ Stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami”.

Usunięcie niezgodności istniejących pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polegać może na: wpisaniu nowego prawa, wykreśleniu prawa wpisanego, wpisaniu prawa nowego, sprostowaniu treści wpisanego prawa albo zamknięciu księgi wieczystej – dotyczy to sytuacji, kiedy nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta, w ogóle nie istnieje w sensie prawnym.

Wnioski

Mając na uwadze przedstawione w artykule rozumienie terminu „przeznaczenie nieruchomości”, stwierdzić należy, iż nie mieści się ono w definicji pojęcia „stan prawny nieruchomości”. Pojęcie to stanowi odrębny byt. Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że przeznaczenia nie można mylić ze sposobem korzystania z nieruchomości, które wiąże się przecież z rodzajem użytku gruntowego ujętego w katastrze nieruchomości. Na podstawie planu miejscowego ustala się funkcję nieruchomości, co do której prawa i roszczenia posiada podmiot wskazany w księdze wieczystej. Dokumentem (rejestrem) publicznym prowadzonym w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości jest właśnie ww. księga. Stan prawny nieruchomości jest zatem jednym z elementów stanu nieruchomości. Odróżnia się od rzeczywistego stanu prawnego tym, że jest odzwierciedlony w księdze wieczystej.

Abstrakt

Artykuł dotyczy interpretacji pojęć, które występują w jego tytule, tj. „stanu prawnego nieruchomości” oraz „przeznaczenia (funkcji) nieruchomości”. Z uwagi na to, że stan prawny nieruchomości mieści się w pojęciu stanu nieruchomości, przedstawiono rozumienie i tego terminu. Omówiono ponadto kwestię rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, prezentując w tym celu model uzgadniania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym. Interpretację powyższych pojęć oparto na przepisach prawa, literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie – z uwzględnieniem także tego rozbieżnego. Tekst powstał z wykorzystaniem metody dogmatycznoprawnej.

Słowa kluczowe: stan nieruchomości, stan prawny nieruchomości, rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości, funkcja nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA

Brzozowski A., Kocot W.J., Opalski W., Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, wyd. 3, Warszawa 2021.

Ciepła H., Skarbiński R.M., Sobczyk-Skarbińska K., Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich. Sposób ich dochodzenia w postępowaniu administracyjnym i sądowym, Warszawa 2013, LEX/el.

Czech T., Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, tom 1. Księgi wieczyste, wyd. 3, LEX/el. 2025.

Ładańska K.A., Prawo rzeczowe, Warszawa, 2012.

Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach, red. W. Baranowski i in. (red.), Warszawa-Kraków 2008.

Heropolitańska I., Hryćków-Mycka K., Kuglarz P., Tułodziecka A., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2021.

Jędrejek G., Legitymacja procesowa w postępowaniu cywilnym, Warszawa 2019.

Klamer K., Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w prawie polskim XIX i XX wieku, „Studenckie Zeszyty Naukowe” 2014, 25, XVII.

Kodeks postępowania cywilnego, tom 2, J. Jodłowski, K. Piasecki (red.), Warszawa 1989.

Kodeks postępowania cywilnego, tom 1, T. Ereciński (red.), Warszawa 2007.

Konstytucja RP, tom 1, M. Safjan, L. Bosek (red.), Warszawa 2016.

Kozłowski M., Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe, LEX/el. 2025.

Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, E. Kucharska-Stasiak (red.), Warszawa 2004.

Łakomiak A. Gospodarka nieruchomościami, Wrocław 2024.

Małysa-Sulińska K., Władztwo planistyczne gminy a określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, Wrocław 2021.

Mikro- i makroekonomiczny wymiar rynku nieruchomości i inwestycji, A. Korombel (red.), Częstochowa 2021.

Moszyński R., Policha L., Izdebska A., Księgi wieczyste, Warszawa 1960.

Niewiadomski Z., Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2016.

Piotrowska L., Rozumienie pojęcia ‘przeznaczenie’ w odniesieniu do terenu, nieruchomości, obiektu budowlanego oraz gruntu na podstawie wybranych aktów prawnych, „Studia Prawnicze KUL” 2025, 1, 101.

Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami, R. Cymerman (red.), Olsztyn 2012.

Ratowski E., Początki i znaczenie ogólnej definicji prawa własności w tradycji prawnej zachodu (!), „Forum Prawnicze” 2023, 2, 76.

Rudnicki S., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2010, LEX/el.

- Sługiewicz W., Jak czytać księgę wieczystą. Poradnik praktyczny, Warszawa 2007.
- Sondej M.Z., Metody uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistych stanem prawnym, LEX/el. 2025.
- Stasiak J., Pozew i powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Warszawa 2024.
- Stawecki T., Jawność jako wartość prawna, „Studia Iuridica” 2004, 43.
- Stawecki T., Rejestry publiczne. Funkcje instytucji, Warszawa 2005.
- Strategie inwestycyjne na rynku nieruchomości, H. Henzel (red.), Katowice 2009.
- Suwał P.J., Zimmermann J., Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną, Warszawa 2013.
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, M. Frasz, M. Habdas (red.), Warszawa 2021.
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, J. Pisuliński (red.), Warszawa 2014, LEX/el.
- Wasilkowski J., Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957.
- Wiśniewski P., Postępowanie w sprawie z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, LEX/el. 2025.
- Zaradkiewicz K., Instytucjonalizacja wolności majątkowej, Warszawa 2013.

NETOGRAFIA

- <https://sjp.pwn.pl/slovníki/teren.html> [dostęp: 14.09.2026].
- <https://sjp.pwn.pl/slovníki/grunt.html> [dostęp: 14.09.2026].
- [https://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/details/\\$N/15450000000503_I_ACa_000833_2012_Uz_2012-11-30_001](https://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/details/$N/15450000000503_I_ACa_000833_2012_Uz_2012-11-30_001) [dostęp: 14.09.2026].
- [https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/155010150003503_VII_C_001278_2013_Uz_2015-06-24_001](https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/155010150003503_VII_C_001278_2013_Uz_2015-06-24_001) [dostęp: 14.09.2026].
- https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do [dostęp: 14.09.2026].
- https://www.sn.pl/sprawy/SitePages/Zagadnienia_prawne_SN.aspx?ItemSID=1521-301f4741-66aa-4980-b9fa-873e90506a11&ListName=Zagadnienia_prawne&Rok=2021 [dostęp: 14.09.2026].
- <https://www.saos.org.pl/judgments/97240> [dostęp: 14.09.2026].
- [https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/154505000000303_I_C_001200_2015_Uz_2016-11-10_001](https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/154505000000303_I_C_001200_2015_Uz_2016-11-10_001) [dostęp: 14.09.2026].
- <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> [dostęp: 14.09.2026].
- <https://businessinsider.com.pl/prawo/uzytkowanie-wieczyste-powraca-rewolucja-w-budownictwie-mieszkaniowym/5jx89x6> [dostęp: 14.09.2026].
- <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia2/IV%20CSK%20272-11-1.pdf> [dostęp: 14.09.2026].