

Edward Gniewek

*Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytet Wrocławski*

Ujawnienie w księdze wieczystej prawa dożywocia

Streszczenie

W stosunku prawnym dożywocia, nawiązywanym na podstawie umowy dożywocia, następuje ustanowienie prawa dożywocia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. W zasadniczej mierze status prawa dożywocia określono w materialnoprawnej regulacji kodeksu cywilnego. Określono tam uprawnienia dożywotnika, w powiązaniu z treścią ciężarów zobowiązanego (art. 908 k.c.). W tej kodeksowej regulacji przyjęto konstrukcję rozszerzonej skuteczności ustanowionego prawa dożywocia wobec kolejnego właściciela nieruchomości.

Równocześnie zaś w odrębnej regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece dopuścił ustawodawca (w art. 16 ust. 2 pkt 1) ujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej jako prawa osobistego (względego). Jego wpis, fakultatywny, ma charakter deklaratoryjny. Ujawnieniu podlega ustanowione prawo (dożywocia), ze wskazaniem jego treści i przedmiotu. Dokonanie wpisu bynajmniej nie oznacza przekształcenia ujawnionego prawa dożywocia w ograniczone prawo rzeczowe.

Udzieleniu istotnej, zewnętrznej ochrony prawa dożywocia służy zastosowana, kodeksowa konstrukcja jego rozszerzonej skuteczności, niezależnej od wpisu w księdze wieczystej. Natomiast dokonanie wpisu służy pełnemu ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości. Ponadto, co istotne, do pierwszeństwa praw osobistych ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 20 ust. 1 u.k.w.).

Słowa kluczowe

prawo dożywocia, stosunek prawny dożywocia, umowa dożywocia, prawa względne, prawa osobiste, wpis fakultatywny, wpis deklaratoryjny, rozszerzona skuteczność prawa dożywocia, jawność praw wpisanych, pierwszeństwo praw wpisanych

I

Zasadniczo **stosunek prawny dożywocia** kształtowany w **umowie dożywocia**, wraz w ustanowionym w niej **prawem dożywocia**, podlega kodeksowej regulacji materialnoprawnej (zob. art. 908–916 k.c.). Trzeba zatem zwrócić uwagę, że według wstępnego przepisu definicyjnego „jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości¹ nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy **dożywnie utrzymanie (umowa o doży-**

¹ Bez wątpienia należy to rozciągnąć na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego; ze współczesnej literatury por. zwłaszcza T. Bielska-Sobkowicz [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. V, Warszawa 2017, s. 749; B. Lackoroński [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IIIb, Warszawa 2017, s. 1274; K. Mularski [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2016, s. 1339.

wocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz zapewnić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym” (art. 908 § 1 k.c.).

Równocześnie trzeba jednak pamiętać, że „jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy **użytkowaniem**, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, **służebnością** mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać **powtarzające się świadczenia** w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń **należą do treści prawa dożywocia**” (art. 908 § 2 k.c.).

Nie wolno zapomnieć, że „**dożywocie** można zastrzec **także** na rzecz **osoby bliskiej zbywcy nieruchomości**” (art. 908 § 3 k.c.). Zatem według tej pojemnej formuły podmiotowej dożywocie można ustanowić w trzech wariantach: na rzecz zbywcy nieruchomości, na rzecz zbywcy i jego osoby bliskiej oraz wyłącznie na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości². Nigdy natomiast nie może zostać beneficjentem dożywocia (dożywotnikiem) osoba trzecia niepozostająca w stosunku bliskości ze zbywcą nieruchomości. Zrozumiałe jest, że wyłącznie **osoba fizyczna** może być dożywotnikiem.

Jak zauważyliśmy, **wierzytelność** z umowy dożywocia przysługująca zbywcy nieruchomości (lub jego osobie bliskiej) została określona mianem **prawa dożywocia**. Obecnie trzeba zaś dopowiedzieć, patrząc z perspektywy nabywcy nieruchomości, że „**przeniesienie własności nieruchomości** na podstawie umowy o dożywocie następuje z **jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia**” (art. 908 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Ponadto według ustawodawcy „**do takiego obciążenia** stosuje się odpowiednio **przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych**” (art. 910 § 1 zdanie drugie k.c.).

Oryginalne rozwiązanie jurydyczne zawarto w dalszym przepisie, postanawiając, że „w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia **nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność** za świadczenia tym prawem objęte, chyba że stały się wymagalne w czasie, kiedy nieruchomość nie była jego własnością. Osobista odpowiedzialność współwłaścicieli jest solidarna” (art. 910 § 2 k.c.).

Niewątpliwie **prawo dożywocia** wypełnia **funkcję alimentacyjną**³, służąc (dożywotnio) zapewnieniu zbywcy nieruchomości lub jego osobie bliskiej środków utrzymania

² Por. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 747; B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1270–1271; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1336; E. Skowrońska-Bocian, T. Warciński [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2013, s. 710.

³ Por. T. Czech, *Księgi wieczyste. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 136; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 228; B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1267–1268; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1335.

nia. Dodajmy, że w stosunkach konkretnych zróżnicowany zakres i rodzaj świadczeń pobieranych przez alimentowanego dożywotnika zależy od treści umowy dożywocia.

Określając zaś jego charakter z perspektywy jurydycznej, wypada stwierdzić, że prawo **dożywocia** jest podmiotowym **prawem majątkowym o charakterze ściśle osobistym**⁴, co ustawodawca zaakcentował najmocniej, zastrzegając, że prawo dożywocia jest niezbywalne (art. 912 k.c.); oczywiście nie podlega ono również dziedziczeniu (zob. art. 922 § 2 *in principio* k.c.).

Jednakże odrębną kwestią pozostaje rozległy, mimo wszystko, zakres ochrony prawa dożywocia. Tu można przypomnieć przytoczoną już normę, według której przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia (art. 910 § 1 zdanie pierwsze k.c.), oraz normę, że w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte (art. 910 § 2 zdanie pierwsze *in principio* k.c.).

Ponadto zaś, z perspektywy zapowiadanych⁵ rozważań, trzeba już w tym miejscu zwrócić uwagę na gwarantowaną jurydycznie możliwość **ujawnienia w księdze wieczystej** ustanowionego **prawa dożywocia**, wymagają zaś ścisłej obserwacji skutki prawne dokonanego wpisu⁶.

II

Przystępując do dalszych rozważań, trzeba na wstępie zauważyć, że według regulacji prawa wieczystoksięgowego⁷ ustaleniu⁸ **stanu prawnego nieruchomości** służą właśnie **księgi wieczyste** jako stosowny rejestr publiczny (art. 1 ust. 1 u.k.w.). Dodajmy, że ujawnienie stanu prawnego nieruchomości następuje poprzez dokonanie **wpisu** w księdze wieczystej⁹.

Co istotne, zasadniczo wieczystoksięgowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości następuje poprzez **ujawnienie praw rzeczowych**, a więc prawa własności, użytkowania wieczystego i ograniczonych praw rzeczowych¹⁰. Ponadto jednak „w przypad-

⁴ Por. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 753; S. Kostecki [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2017, s. 1021.

⁵ W tytule niniejszego opracowania.

⁶ O szczegółach niżej.

⁷ Tutaj na uwadze mamy ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm.); natomiast procedurę postępowania wieczystoksięgowego uregulowano w art. 626¹–626¹³ Kodeksu postępowania cywilnego.

⁸ A poprawnie – ujawnieniu.

⁹ Por. E. Gniewek [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 155 i powołaną tam dalszą literaturę; z późniejszej literatury wieczystoksięgowej zob. jeszcze T. Czech, *op. cit.*, s. 26; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 55.

¹⁰ O czym nie wspomniano jednak w art. 1 ust. 1 u.k.w.

kach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione **prawa osobiste i roszczenia**” (art. 16 ust. 1 u.k.w.). Oczywiście, jak widać, niezbędne jest wyraźne wskazanie *ex nomine* rodzaju (typu) **praw osobistych** (i roszczeń) podlegających potencjalnie, z wniosku osoby legitymowanej, ujawnieniu w księdze wieczystej¹¹. Generalnie zatem w księdze wieczystej ujawnia się objęte zasadą *numerus clausus* prawa rzeczowe¹² oraz – również ściśle określone – prawa osobiste i roszczenia.

Wypada zaś pominąć tutaj, ograniczając się do wyraźnej dezaprobaty¹³, niesłusznie liberalną koncepcję ujawniania w księdze wieczystej „praw wyposażonych w elementy właściwe prawom rzeczowym”¹⁴. W ścisłym reżimie prawnym prawa rzeczowego brak tutaj miejsca na jakąkolwiek analogię.

Generalnie zaś, z perspektywy terminologicznej pozostaje problemem interpretacyjnym pojmowanie **praw osobistych** (a także **roszczeń**)¹⁵. Wypada odnotować, że ta specyficzna, archaiczna terminologia wywodzi się z dawniejszej tradycji prawnej¹⁶, jednakże współcześnie nie powinno ulegać wątpliwości, że ustawodawca ma tutaj na myśli **prawa względne** wynikające **ze stosunków obligacyjnych**¹⁷, a przeciwstawiane prawom rzeczowym. Natomiast z perspektywy praktycznej wystarczy przypomnieć, że ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają (potencjalnie), oprócz praw rzeczowych, również inne **prawa**¹⁸ w przypadkach przewidzianych przepisami ustawowymi (zob. ponownie art. 16 ust. 1 *in principio* u.k.w.).

III

W kontekście niniejszych rozważań trzeba zauważyć, że do kategorii praw, które można ujawnić w księdze wieczystej, ustawodawca wyraźnie zaliczył prawo dożywocia

¹¹ Por. w szczególności T. Czech, *op. cit.*, s. 262–263; M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 320–321; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 391; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy wiązane. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 74; Ł. Przyborowski [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 345.

¹² Oczywiście, prawa na nieruchomości.

¹³ Podobnie jak T. Czech, *op. cit.*, s. 262–263; M. Deneka, *op. cit.*, s. 318–320; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 392–393; Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 346–348.

¹⁴ Wyrażaną sporadycznie w literaturze; por. H. Ciepla, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 4, s. 38; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 108.

¹⁵ Pozbawionych już miana „osobistych”.

¹⁶ Por. T. Czech, *op. cit.*, s. 258; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 394; w szczególności zaś zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 124–128 i powołaną tam dalszą literaturę.

¹⁷ Por. w szczególności T. Czech, *op. cit.*, s. 258; M. Deneka, *op. cit.*, s. 316; Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 344.

¹⁸ Obojętnie, jak je nazywać.

(art. 16 ust. 2 pkt 1 *in fine*); wymieniając je wraz z prawem najmu lub dzierżawy oraz prawem odkupu lub pierwokupu. Oczywiście są to prawa nieporównywalne, niemniej jednak zostały one łącznie wskazane w pierwszej kolejności jako prawa podlegające potencjalnie ujawnieniu w księdze wieczystej – po wcześniejszym zastrzeżeniu ustawodawcy, że oprócz praw rzeczowych można ujawnić w księdze wieczystej **prawa osobiste** oraz **roszczenia** (zob. ponownie art. 16 ust. 1 u.k.w.).

W tych okolicznościach jurydycznych **prawo dożywocia** podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, według prawa wieczystoksięgowego, jako **prawo osobiste**¹⁹ o charakterze względnym²⁰. Oczywiście nie można przeoczyć, że w powszechnym reżimie prawa cywilnego stykamy się z rozszerzoną skutecznością prawa dożywocia²¹, co nie oznacza jednak uzasadnionej możliwości zakwalifikowania go do kategorii praw rzeczowych.

Ujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej następuje w trybie **fakultatywnego wpisu** o charakterze **deklaratywnym**²²; zresztą w przypadku praw osobistych ustawodawca unika wpisów obligatoryjnych, a zwłaszcza konstytutywnych. Niemniej jednak dokonane ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych (z uwzględnieniem prawa dożywocia) traktuje się powszechnie jako ujawnienie **stanu prawnego** nieruchomości²³.

Prawo dożywocia ujawnia się w księdze wieczystej **na wniosek dożywotnika** albo **właściciela nieruchomości**; inne osoby pozbawione są legitymacji i nie mieszczą się w kręgu uczestników postępowania²⁴. Podstawę wpisu stanowi oczywiście **akt notarialny** zawieranej umowy dożywocia.

Prawo dożywocia ujawnia się w dziale III księgi wieczystej (zob. art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.). W polu 3.4.1.1 księgi wieczystej ujawnia się z jego nazwy **prawo dożywocia** jako **prawo osobiste**, jego **treść** w polu 3.4.1.2, a **przedmiot** tego prawa w polu 3.4.1.3 (zob. § 45 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym; Dz.U. z 2016 r., poz. 312, ze zm.).

Pamiętamy, że według **dyspozytywnej normy** art. 908 k.c.²⁵ w stosunkach konkretnych treść prawa dożywocia, obejmującego generalnie wierzytelność o dożywotnie

¹⁹ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 452.

²⁰ Por. B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1268.

²¹ O szczegółach w toku dalszych rozważań.

²² Por. odpowiednio T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 751; T. Czech, *op. cit.*, s. 295; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1082; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1340–1341.

²³ Por. w szczególności T. Czech, *op. cit.*, s. 47–48; M. Deneka, *op. cit.*, s. 157; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 85; B. Jelonek-Jarco [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 96; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz*, t. 1, Bydgoszcz 2013, s. 168; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 36.

²⁴ Por. T. Czech, *op. cit.*, s. 295.

²⁵ Por. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 748; B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1267; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1338–1339.

dostarczenie środków utrzymania, jest kształtowana stosownie do swobodnej woli stron. Wszak według uniwersalnej formuły w braku odmiennej umowy nabywca nieruchomości obowiązany jest przyjąć zbywcę (dożywotnika) jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym (art. 908 § 1 k.c.).

Trzeba także przypomnieć, że według regulacji kodeksowej w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości może zobowiązać się obciążyć ją²⁶ na rzecz zbywcy (dożywotnika) użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenie w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku (art. 908 § 2 *in principio* k.c.).

W każdym zaś wariancie, **bez względu na** jego zróżnicowaną **treść, prawo dożywocia** podlega ujawnieniu w księdze wieczystej jako **prawo osobiste**, zresztą tylko z racji upoważnienia ustawowego zawartego w art. 16 ust. 2 pkt 1 *in fine* ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nawet ustanowienie w treści umowy dożywocia na rzecz dożywotnika prawa użytkowania lub służebności osobistych²⁷ w żadnym razie **nie przekształca** wpisywanego jako **osobiste** prawa **dożywocia** w odmienne w charakterze **prawa rzeczowe** (ograniczone prawa rzeczowe)²⁸. Trzeba zresztą zauważyć, iż sam ustawodawca znajduje dla nich „właściwe miejsce w szyku”, postanawiając, że ustanowione **użytkowanie** lub **służebność osobista** (czy uprawnienie do powtarzających się świadczeń pieniężnych) **należą do treści prawa dożywocia** (art. 908 § 2 *in fine* k.c.). Zatem również w ujęciu wieczystoksięgowym ujawnieniu podlega generalnie prawo dożywocia jako osobiste prawo zespolone, z dopełniającym jego treść prawem użytkowania nieruchomości i ustanowionymi służebnościami.

Przy okazji należy też wykluczyć²⁹ traktowanie prawa dożywocia jako prawa rzeczowego – z tej tylko racji, że według odrębnego podkreślenia ustawodawcy podczas ustanawiania stosunku prawnego dożywocia przeniesienie własności nieruchomości „następuje **z jednoczesnym** obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia” (zob. ponownie art. 910 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Zwróćmy zaś uwagę, że do takiego obciążenia jedynie **odpowiednio** stosuje się przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych³⁰

²⁶ Nabywaną nieruchomość.

²⁷ Z uwzględnieniem służebności mieszkania.

²⁸ Por. odpowiednio E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 406–407; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1021; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1340.

²⁹ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 406; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1021; B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1268.

³⁰ Chociaż z tego powodu akcentuje się niekiedy w doktrynie, że prawo dożywocia „zbliża się do ograniczonego prawa rzeczowego”; zob. Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 356; por. także K. Mularski, *op. cit.*,

(art. 910 § 1 zdanie drugie k.c.). Niemniej jednak wspomniane **obciążenie** zbywanej nieruchomości prawem dożywocia służy **rozszerzeniu skuteczności** tego **prawa**, niezależnie nawet od jego ujawnienia w księdze wieczystej³¹.

IV

Zasadniczo **ujawnienie** w księdze wieczystej **praw osobistych** i roszczeń rodzi **szczególne skutki prawne** określone w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, a dodatkowo także skutki określone w przepisach odrębnych. Ochronę zapewnia zwłaszcza norma art. 17 powołanej ustawy, według której **przez ujawnienie** w księdze wieczystej **prawo osobiste** lub roszczenie **uzyskuje skuteczność** względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu i służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Zauważmy zatem, że tradycyjnie już, słusznie zresztą, przytoczona regulacja prawna jest powoływana w doktrynie jako normatywny przejaw **rozszerzonej skuteczności**³² ujawnionych w księdze wieczystej praw osobistych (i roszczeń) – praw ze swej natury względnych, a tutaj skutecznych również wobec praw nabytych później³³.

Bez wątpienia w odniesieniu do **prawa dożywocia** obowiązuje odrębna, szczególna regulacja normatywna, zawarta w Kodeksie cywilnym, wyrażająca właściwe dla tego prawa **rozszerzenie jego skuteczności**, **niezależne** jednak, co istotne, **od ujawnienia prawa** w księdze wieczystej³⁴. Na początek trzeba zaś przypomnieć, że przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie „następuje z **jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia**” (art. 910 § 1 zdanie pierwsze k.c.), choćby prawo dożywocia nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Dodajmy, że do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio, jak już wiemy, przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 § 1 zdanie drugie k.c.). Generalnie zaś mamy do czynienia z **ustawicznym obciążeniem nieruchomości**, aż do czasu wygaśnięcia prawa dożywocia³⁵.

Istotę rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia pogłębiamo, postanawiając, że „w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia **nabywca ponosi** także **osobistą odpowiedzialność** za świadczenia tym prawem objęte, chyba że stały się wy-

s. 1341–1342.

³¹ O szczegółach niżej.

³² Por. w szczególności T. Czech, *op. cit.*, s. 329; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 432; Ł. Przyborski, *op. cit.*, s. 371.

³³ A więc wobec osób trzecich.

³⁴ Por. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 751; T. Czech, *op. cit.*, s. 340; M. Deneka, *op. cit.*, s. 338; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 455; S. KostECKI, *op. cit.*, s. 1090; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1340–1341.

³⁵ Pamiętając o „dożywociu”, można tu pominąć szczegóły dotyczące terminu końcowego.

magalne w czasie, kiedy nieruchomości nie była jego własnością. Osobista odpowiedzialność współwłaścicieli jest solidarna” (art. 910 § 2 k.c.).

Widać zatem, że **dozwolone jest rozporządzanie nieruchomością** obciążoną prawem dożywocia³⁶. Ustanowione **prawo dożywocia** jest **skuteczne wobec każdorazowego właściciela** nieruchomości obciążonej. Nabywca nieruchomości ponosi **odpowiedzialność rzeczową** oraz – z mocy art. 910 § 2 k.c. – także **odpowiedzialność osobistą** za zobowiązania wynikające z trwającego stosunku dożywocia³⁷.

V

Z myślą o zewnętrznej **skuteczności prawa dożywocia** trzeba jeszcze wspomnieć o jego **ochronie przed negatywnymi skutkami rękojmi** wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dla naprowadzenia trzeba jedynie zwrócić na wstępie uwagę, że w jej **ujęciu negatywnym** rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych prowadzi³⁸ do **wygaśnięcia praw** obciążających nieruchomości, a nieujawnionych w księdze wieczystej³⁹. Jednakże w przypadku praw szczególnie chronionych ustawodawca wyłącza zastosowanie negatywnych skutków rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Trzeba więc zwrócić uwagę, że **rękojmia** wiary publicznej ksiąg wieczystych **nie działa przeciwko prawu dożywocia**⁴⁰ (art. 7 pkt 2 u.k.w.). Pamiętamy oczywiście, że prawo dożywocia jest objęte dozwołonym, jednakże jedynie fakultatywnym wpisem w księdze wieczystej. Niemniej jednak ujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej odzwierciedla rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Z drugiej strony brak stosownego wpisu w księdze wieczystej wolno byłoby potraktować jako niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości⁴¹, zwłaszcza że w regulacji kodeksowej prawo dożywocia zostało potraktowane jako **obciążenie nieruchomości**⁴².

W tych więc okolicznościach przydatna wydała się ochrona nieujawnionego prawa dożywocia przed negatywnymi skutkami rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przyjęta zaś norma art. 7 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oznacza w konsekwencji, że mimo przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych **prawo do-**

³⁶ Por. B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1278; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1340; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, *op. cit.*, s. 712.

³⁷ W szczególności zob. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 751–752; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1090; B. Lackoroński, *op. cit.*, s. 1278–1279; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1343–1345; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, *op. cit.*, s. 713.

³⁸ Przy spełnieniu przesłanek z art. 5–6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

³⁹ W szczególności por. zwłaszcza T. Czech, *op. cit.*, s. 76 i n.; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 177–180; B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 483 i n.; J. Kuropatwiński, *op. cit.*, s. 218 i n.

⁴⁰ Można tutaj pominąć dalsze chronione prawa.

⁴¹ W rozumieniu art. 5 u.k.w.

⁴² Zob. ponownie art. 910 § 1 k.c.

żywocia nie wygasa po dokonanych rozporządzeniu nieruchomością. Pamiętamy oczywiście o kodeksowej aprobacie dla rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia wobec każdorazowego właściciela obciążonej nieruchomości, nie zaszkodzi tu jednak nadmiar ostrożności legislacyjnej.

Przy okazji trzeba zaakcentować, że ochronna norma art. 7 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece znajduje zastosowanie wobec **prawa dożywocia** ujmowanego według jego pełnej, zespolonej treści, z różnorodnymi elementami, przyjętej w zawartej umowie dożywocia, stosownie do dyspozytywnego charakteru obowiązujących przepisów. Należy tu więc uwzględniać, w zakresie tej ochrony, objęte fragmentarycznie treścią globalnego prawa dożywocia takie prawa, jak **użytkowanie nieruchomości**⁴³, **służebność mieszkania** czy inna **służebność osobista**⁴⁴. One również nie wygasają w trybie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o ile należą do treści prawa dożywocia.

VI

Generalnie więc, jak widać, **znikome** jest z perspektywy dodatkowych skutków prawnych **znaczenie ujawnienia prawa dożywocia** w księdze wieczystej⁴⁵, przynajmniej w zakresie rozszerzenia jego skuteczności. Niewątpliwą korzyścią wpisu ustanowionego prawa dożywocia jest ujawnienie pełnego stanu prawnego nieruchomości, z uwzględnieniem zasady **jawności ksiąg** (art. 2 u.k.w.) i **domniemania zgodności wpisu** w księdze wieczystej **z rzeczywistym stanem prawnym** (art. 3 ust. 1 u.k.w.).

Natomiast zdecydowanie ujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej rodzi istotne skutki w zakresie jego **pierwszeństwa** wobec innych praw obciążających nieruchomość⁴⁶. W tym zakresie trzeba zaś zwrócić uwagę, że według wieczystoksięgowej regulacji prawnej „do pierwszeństwa praw osobistych oraz roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej **stosuje się odpowiednio** przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych” (art. 20 ust. 1 u.k.w.). Co prawda mowa tutaj o wszelkich „prawach osobistych” i „roszczeniach”, wszelako dotyczy to również **prawa dożywocia** jako **prawa osobistego**. Trzeba zaś podkreślić, że w kodeksowej regulacji prawa dożywocia w ogóle nie podjęto problematyki pierwszeństwa takiego prawa. Dokonane zaś generalnie w przytoczonym przepisie ustawy o księgach wieczystych i hipotece odesłanie nawiązuje do jej poprzedzających przepisów (art. 11–15 u.k.w.), a metodą dalszego odesłania także do kodeksowej regulacji zasad pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 249–250 k.c.).

⁴³ Którego wykonywanie jest ograniczone (według formuły art. 908 § 2 k.c.) do części nieruchomości.

⁴⁴ Por. T. Bielska-Sobkowicz, *op. cit.*, s. 748–749; T. Czech, *op. cit.*, s. 137; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 235; J. Kuropatwiński, *op. cit.*, s. 265; K. Mularski, *op. cit.*, s. 1341.

⁴⁵ Por. T. Czech, *op. cit.*, s. 295; M. Deneka, *op. cit.*, s. 338; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 453; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1090.

⁴⁶ Por. T. Czech, *op. cit.*, s. 295; M. Deneka, *op. cit.*, s. 338; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 453.

Zasadnicze znaczenie ma tutaj fakt, iż **ujawnione** w księdze wieczystej **prawo dożywocia** ma **pierwszeństwo** przed prawami nieujawnionymi (odpowiednio stosowany art. 11 u.k.w.), a w konkurencji pomiędzy prawami ujawnionymi o pierwszeństwie rozstrzyga **chwila złożenia wniosku** o wpis w księdze wieczystej (odpowiednio stosowany art. 12 ust. 1 w zw. z art. 29 u.k.w.); dalsze szczegóły można pominąć⁴⁷. Generalnie zaś **prawa osobiste** (i roszczenia), w tym **prawo dożywocia**, podlegają obowiązującym zasadom pierwszeństwa, pod **warunkiem ujawnienia** w księdze wieczystej⁴⁸.

⁴⁷ Z literatury zob. T. Czech, *op. cit.*, s. 367; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 503; S. Kostecki, *op. cit.*, s. 1110–1111; Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 400–402.

⁴⁸ Por. T. Czech, *op. cit.*, s. 369; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 505.