

Konrad Graczyk

Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Śląski w Katowicach

RĘKOJMIA WIARY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH W PRAWIE POLSKIM I NIEMIECKIM

I. Prawo polskie

Księgi wieczyste są szczególnego rodzaju urzędowymi rejestrami publicznymi. Prowadzi się je w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Służą ujawnieniu stanu prawnego zarówno nieruchomości gruntowych, jak budynkowych i lokalowych. Ujawnieniu podlegają prawa rzeczowe, zarówno prawo własności i użytkowania wieczystego, jak i ograniczone prawa rzeczowe (hipoteka, służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i użytkowanie). Ustawodawca postanowił, że poza prawami rzeczowymi, w przypadkach przewidzianych w ustawie, będą mogły zostać wpisane do księgi wieczystej także prawa osobiste i roszczenia¹. Oznacza to rozszerzenie kręgu osób, wobec których roszczenie jest skuteczne, bowiem wpis do księgi wieczystej powoduje możliwość dochodzenia roszczenia lub prawa osobistego przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Konstrukcja ta działa tylko w wypadku praw nabytych przez czynność prawną, jest więc wyłączona np. przy zasiedzeniu (jest zdarzeniem prawnym) oraz przy służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia².

Aby instytucja ksiąg wieczystych mogła spełniać swoją funkcję, ustawodawca wyposażył ją w domniemanie. Rozważania należy rozpocząć od charakteru wpisów do księgi wieczystej. Na gruncie polskiego ustawodawstwa wyróżniamy wpisy o charakterze konstytutywnym (np. ustanowienie hipoteki), od których zależy skuteczność nabycia, przeniesienia i wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości, oraz wpisy deklaratoryjne, zdecydowanie przeważające w praktyce obrotu, gdzie nabycie następuje niezależnie od wpisu, np. na podstawie czynności prawnej³.

¹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010, s. 289-293.

² Art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (k.w.u.; tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. nr 131 poz. 1075).

³ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 294-295.

Podstawową zasadą jest zasada jawności ksiąg wieczystych. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej, skoro zgodnie z art. 36¹ ust. 3 k.w.u. każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu. Podobnie wygląda sytuacja z wnioskami o wpis, jeżeli o wniosku uczyniono wzmiankę w księdze.

Różnica między księgą wieczystą a zwykłą ewidencją gruntów polega na tym, że wpis do księgi objęty jest domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, a wykreślone prawo nie istnieje. Należy więc uważać, że właścicielem nieruchomości jest osoba ujawniona w księdze wieczystej. Domniemanie to można jednak obalić w każdym postępowaniu⁴.

Wyrazem wielkiego zaufania ustawodawcy do treści księgi wieczystej jest ustanowienie szczególnej instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stanowi ona odejście od rzymskiej paremii *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Przyczyną wprowadzenia tej konstrukcji jest chęć rozstrzygnięcia sporu w sytuacji, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Konflikt między bezpieczeństwem obrotu a interesem osób, których prawa nie są ujawnione lub są ujawnione niezgodnie ze stanem prawnym rzeczywistym, ustawodawca zdecydowanie rozstrzyga na korzyść bezpieczeństwa obrotu⁵. Stanowisko wyrażające zainteresowanie uzyskaniem pewności i jasności stanu nieruchomości jest zbieżne z celem ksiąg wieczystych. Art. 5 k.w.u. stanowi:

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Kolizja została więc rozstrzygnięta na korzyść nabywców prawa działających w zaufaniu do księgi wieczystej ze szkodą dla nie ujawnionych w księdze osób rzeczywiście uprawnionych. Można więc stwierdzić, że nabywca uzyskuje tutaj prawo rzeczowe w rozmiarze szerszym od rzeczywistego. Rękojmia nie może działać na niekorzyść nabywcy. Niemożliwe jest przejście na nabywcę wygasłych obciążeń prawa własności, choćby były niewykreślone⁶.

W literaturze podkreśla się ograniczoną rolę wpisu na gruncie prawa polskiego, gdyż obrót prawny dotyczący nieruchomości odbywa się w znacznej części poza księgowo. Nawet w przypadku nabycia prawa własności nieruchomości wpis do księgi wieczystej nie stanowi jego skuteczności. Rezultatem jest występowanie dwóch stanów prawnych: rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej (jawnego). Jak już zostało powiedziane, działają tutaj domniemania jawności i zupełności ksiąg wieczystych (art. 2 i 3 ustawy). Domniema-

⁴ *Ibidem*, s. 297.

⁵ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę*, Warszawa 2011, s. 28.

⁶ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 299-300.

nia wynikające z art. 3 ustawy stają się względem nabywcy korzystającego z rękojmiami niewzruszalne⁷.

Jak trafnie wskazał Prądzyński, instytucja rękojmii powinna działać profilaktycznie, być bodźcem dla zainteresowanych, aby starali się o wpis swych praw w księdze wieczystej, działając nie tylko w interesie własnym, ale i publicznym, bowiem leży w interesie publicznym, aby treść ksiąg wieczystych była w jak najszerszym zakresie zgodna z rzeczywistym stanem prawnym⁸. Opieszali nabywca musi więc zdawać sobie sprawę z konsekwencji uchybienia wpisowi do księgi wieczystej.

Przepisy o rękojmii są przepisami *iuris cogentis* (bezwzględnie obowiązującymi). Rękojmii nie można się skutecznie zrzec, ponieważ nabycie będące skutkiem rękojmii następuje *ex lege*⁹. Nabywca nieruchomości na podstawie art. 5 ustawy nie ponosi odpowiedzialności deliktowej za spowodowaną działaniem tego przepisu szkodę doznaną przez nieujawnionego właściciela. Pełną odpowiedzialność będzie natomiast ponosił zbywca, jeżeli wiedział lub powinien był wiedzieć o nieprawdziwości wpisu (art. 471 k.c.)¹⁰.

Działanie rękojmii jest uzależnione od jednoczesnego spełnienia następujących pozytywnych przesłanek: a) niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, b) nabycie własności lub innych praw rzeczowych ujawnionych w księdze w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi, c) dobra wiara nabywcy¹¹.

Niezgodność, o której mowa w art. 5 ustawy, może polegać na: a) omyłce w treści wpisu, wskutek której wpis nieprawidłowo odzwierciedla stan prawny, b) wpisie prawa nieistniejącego lub dokonaniem bez podstawy prawnej, c) braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa, co powoduje, że ujawniony w księdze wieczystej stan prawny jest inny niż rzeczywisty. Niezgodność może powstać na skutek błędnych wpisów albo zmian stanów prawnych niezależnie od ksiąg wieczystych, uchybień proceduralnych, jak błędne wpisanie daty złożenia wniosku i daty wpisu, błędu rachunkowego. Niezgodność powodują także nieujawnione w księdze zdarzenia prawne, jak śmierć wpisanego właściciela czy zasiedzenie nieruchomości objętej księgą¹².

Na tle zagadnienia niezgodności stanu prawnego pojawia się pytanie, czy chodzi o niezgodność wyłącznie z prawem cywilnym, czy także z prawem publicznym. Kwestia ta była żywo dyskutowana w literaturze powojennej, w związku ze stosowaniem aktów nacjonalizacyjnych, np. dekretu z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej czy ustawy z 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej. Według ugruntowanego poglądu przyjmowano, że chodzi o niezgodność z prawem cywilnym, a nie z prawem publicznym. W konsekwencji rękojmia nie chroniła nabycia nieruchomości lub innego prawa rze-

⁷ J. Sysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1994, nr 12, s. 88-93.

⁸ W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 9-10, s. 209-210.

⁹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011, s. 43.

¹⁰ J. Sysiak, *op. cit.*, s. 101.

¹¹ H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *op. cit.*, s. 28-29.

¹² S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 43, H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *op. cit.*, s. 30-31.

czowego od osoby wpisanej do księgi wieczystej, która utraciła własność na podstawie ww. dekretu i ustawy. Jako że brak było przepisu szczególnego do art. 20 prawa rzeczowego, wyłączającego działanie rękojmi w takich przypadkach, w orzecznictwie sięgano po „charakter przepisów prawnych” (Izba Cywilna SN)¹³. Ze zdecydowaną krytyką tego stanowiska wystąpił jedynie Wójcik, wychodząc z zasady jednolitości prawa cywilnego. Autor ten argumentował, że prawo cywilne reguluje także własność socjalistyczną, wobec czego art. 20 prawa rzeczowego musi dotyczyć także niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli wynika ona wskutek aktu administracyjnego, mocą którego nastąpiło nabycie własności przez państwo¹⁴.

Po przemianie ustrojowej brak jest publikowanych orzeczeń Sądu Najwyższego w przedmiocie niedziałania rękojmi w tzw. sprawach ustrojowych. Jedynie w wyroku z 23 września 2004 r., mimo że Sąd Najwyższy całościowo nie odniósł się do linii orzeczniczej z czasów PRL, skonstatował, że rękojmia chroni także nabywcę nieruchomości, które przeszły na własność państwa z mocy prawa wskutek reformy rolnej, nacjonalizacji przemysłu lub jako opuszczone. W uzasadnieniu podano, że w demokratycznym państwie prawnym nie można interpretować przepisów prawa według pozaprawnej przesłanki w postaci „celów ustrojowych”, zwłaszcza pochodzących z poprzedniej formacji ustrojowej¹⁵.

Drugą przesłanką pozytywną stosowania rękojmi jest nabycie własności lub innych praw rzeczowych ujawnionych w księdze w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi. Wyłączone jest natomiast działanie ochronne rękojmi rozporządzenia prawami ujawnionymi pod tytułem darmym, np. darowizna nieruchomości czy czynności dokonane przez spadkobiercę w wykonaniu zapisów testamentowych¹⁶.

Pojawia się pytanie, jak traktować czynność prawną o charakterze mieszanym, częściowo odpłatnym i częściowo darmym. W doktrynie funkcjonowały dwa stanowiska. Według pierwszego nabywca, który skutecznie czynność prawną mieszaną z osobą wpisaną w księdze wieczystej, korzysta z częściowej ochrony za pomocą rękojmi w zależności od tego, w jakiej części rozporządzenie należy uznać za odpłatne, a w jakiej za bezpłatne. Wadą tego rozwiązania są duże komplikacje w stosowaniu w praktyce. Obecnie, jak się wydaje, przeważa pogląd, że w takiej sytuacji rękojmia jest w ogóle wyłączona. Profesor Rudnicki wychodził z założenia, że rękojmia jest instytucją niepodzielną i jako taka nie może dawać ochrony częściowej¹⁷. Trafnie wskazuje się, że gdyby wolą ustawodawcy była także częściowa ochrona rękojmią w razie rozporządzeń o charakterze mieszanym, to dałby temu wyraz w art. 6 ustawy¹⁸.

¹³ W. Prądzyński, *Rękojmia...*, op. cit., s. 214, A. Szpunar, *Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1963, nr 8-9, s. 280-281.

¹⁴ S. Wójcik, *Z zagadnień rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1962, nr 10, s. 693-695.

¹⁵ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 31-32.

¹⁶ J. Sysiak, op. cit., s. 97.

¹⁷ *Ibidem*, s. 97-98, S. Rudnicki, op. cit., s. 57-58.

¹⁸ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 34. Prawo niemieckie chroni także nabywcę pod tytułem darmym, ale nauka krytycznie ocenia takie rozwiązanie.

Trzecią przesłanką jest dobra wiara nabywcy. Wiarygodność ksiąg wieczystych chroni skutecznie tylko takie rozporządzenia prawami jawnymi, które nastąpiły w okolicznościach wyłączających możliwość przypisania nabywcy złej wiary. Zła wiara w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy obejmuje nie tylko przypadki, w których nabywca wie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz również te przypadki, w których nie wie on o tej niezgodności z powodu rażącego niedbalstwa. O złej wierze nie świadczy natomiast zwykle niedbalstwo w myśl poglądu, że nabywca może ufać treści księgi wieczystej i nie ma obowiązku przeprowadzania żmudnych dochodzeń w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Na marginesie trzeba poczynić uwagę, że pod rządami ustawy Prawo rzeczowe z 1948 r. pojęcie złej wiary było ukształtowane bardziej liberalnie, konieczna była bowiem pozytywna świadomość nabywcy, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. W rozumieniu tego przepisu okoliczność, że brak wiadomości był wynikiem niedbalstwa, nie świadczyła jeszcze o złej wierze (SN z 1951)¹⁹. Zmiana konstrukcji złej wiary w art. 6 ust. 2 w stosunku do poprzednich rozwiązań, skutkująca odjęciem ochrony także temu nabywcy, który o fakcie niezgodności mógł się z łatwością dowiedzieć, doprowadziła do ujednoczenia tych przepisów z przepisami, jakimi ustawodawca posłużył się w kodeksie cywilnym w zakresie złej wiary²⁰.

Pozostaje problem rozstrzygnięcia chwili stanowczej dla oceny dobrej lub złej wiary. Ustawodawca w art. 6 ust. 3 zajął stanowisko, że gdy do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis, będzie rozstrzygał dzień złożenia wniosku, natomiast gdy rozporządzenie dochodzi do skutku po dokonaniu wpisu, chwilą stanowczą jest dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku. Na tle przepisów k.c. trzeba dodać, że w razie uzyskania prawa jawnego na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywca korzysta z domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.). Dowód złej wiary nabywcy obciąża tego, kto ma interes prawny w wyłączeniu ochrony wynikającej z wiarygodności ksiąg wieczystych²¹.

Nie ma rękojmi wiary publicznej bez istnienia księgi wieczystej, co oznacza jednocześnie, że nie ma rękojmi w razie zniszczenia lub zaginięcia księgi. Natomiast wpisy dokonane w niewłaściwym dziale księgi wieczystej są chronione rękojmią, ponieważ działy są składnikami księgi wieczystej, wobec czego wpis nastąpił w księdze wieczystej, co jest uczynieniem zadość wymaganiom prawa materialnego. Nie skutkują ochroną rękojmi wpisy, które pod względem merytorycznym zawierają istotne wady, wpisy bez istotnej treści, np. wpis służebności bez bliższego jej określenia²². Natomiast dla funkcjonowania zasady rękojmi obojętne jest, czy nabywca znał treść księgi wieczystej, czy też się z nią nie zapoznał²³.

¹⁹ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 58, H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *op. cit.*, s. 35.

²⁰ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 35.

²¹ J. Sysiak, *op. cit.*, s. 99.

²² W. Prądzyński, *op. cit.*, s. 215-216.

²³ Orzeczenie SN z 9.10-23.10.1951 r., OSN 1952, poz. 74.

Może się zdarzyć i tak, że ta sama nieruchomości będzie posiadała dwie księgi wieczyste. Jeżeli wpisy w obu księgach są identyczne, rękojmia funkcjonuje bez zarzutu. W przypadku gdy treść jednej księgi jest sprzeczna z treścią drugiej rękojmia obu ksiąg jest wyłączona. Wynika to z wykładni językowej: ustanowiono rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nie rękojmię wiary publicznej księgi wieczyste²⁴.

Jak już zostało wskazane, przesłanką ochrony z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność taka zachodzi na przykład, jeżeli treść księgi podaje jako uprawnioną osobę nie rzeczywiście uprawnioną np. jako właściciela A, mimo że ten już zbył nieruchomości na rzecz B, bądź nie będzie zawierała ustanowionego prawa, np. służebności. W takich przypadkach nabywca będzie oczywiście chroniony rękojmią²⁵.

Inaczej się przedstawia sytuacja, jeżeli nabywca nabył nieruchomości od niezdolnego do działań prawnych. Wtedy nie jest chroniony rękojmią. Jeżeli jednak został wpisany do księgi wieczystej, to osoba nabywająca od niego jest chroniona rękojmią wiary publicznej²⁶.

Co ciekawe, nie ma niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, gdy zostały jedynie naruszone przepisy prawa proceduralnego. Gdy np. sędzia prowadzący księgę wieczystą nie wpisał wbrew prawu hipoteki, to księga nie jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż niedokonanie wpisu, który do powstania prawa jest potrzebny, nie czyni treści księgi niezgodną z rzeczywistym stanem prawnym²⁷.

Rękojmia nie może dotyczyć danych faktycznych objętych księgą wieczystą, np. że nieruchomości jest placem niezabudowanym, jeziorem itd. W jednym przypadku dane faktyczne są określeniem prawa, a więc są chronione rękojmią; będzie to konfiguracja nieruchomości wynikająca z opisu i planu objętych treścią księgi wieczystej; określenie obszaru nieruchomości wynikających z księgi jest określeniem przedmiotu prawa, a więc pośrednio określeniem prawa²⁸.

Dla działania rękojmi konieczne jest nabycie przez czynność prawną, stanowiącą rzeczywisty obrót gospodarczy. Rękojmia jest wyłączona w przypadku nabycia z mocy ustawy bądź przez czynność egzekucyjną. Nie jest więc chronione rękojmią dziedziczenie ustawowe ani nabycie hipoteki przymusowej. Rozporządzenia musi dokonać osoba księgowo uprawniona, a więc do księgi wpisana, lub pełnomocnik albo przedstawiciel ustawowy takiej osoby²⁹. Jeżeli uprawniony działa przez pełnomocnika lub przedstawiciela ustawowego o wyłączeniu rękojmi decyduje ich zła wiara, a świadomość zastępowanego nie ma znaczenia³⁰.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych tworzy prawo, niweczając przez to prawo innej osoby, bądź niweczy jedynie prawo, nie tworząc nowego. Na przykład,

²⁴ *Ibidem*, s. 216.

²⁵ *Ibidem*, s. 217-218.

²⁶ *Ibidem*, s. 218.

²⁷ *Ibidem*, s. 218-219.

²⁸ *Ibidem*, s. 221-222.

²⁹ *Ibidem*, s. 222-223.

³⁰ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *op. cit.*, s. 36.

jeżeli A nabywa od księgowego właściciela B własność nieruchomości, to rękojmia tworzy dla niego prawo własności, niwecząc prawo własności rzeczywistego właściciela; jeżeli A nabywa własność nieruchomości, na której została bez podstawy prawnej wykreślona hipoteka, to nabycie niweczy na podstawie rękojmi hipotekę, nie tworząc nowego prawa³¹.

Rękojmia działa jedynie w zakresie nabytego prawa. Jeżeli nieruchomości X i Y były obciążone hipoteką łączną, która została bez podstawy prawnej wykreślona, a A nabywa nieruchomość X, to na podstawie rękojmi wygasa wobec niego hipoteka, o ile obciążała nieruchomość X; na nieruchomości Y istnieje ona nadal i właściciel nieruchomości Y odpowiada za nią tą nieruchomością³².

Rękojmia działa tylko na korzyść nabywcy, a nie na korzyść zbywcy lub osób trzecich. Przez nabycie na podstawie rękojmi nabywca staje się w pełni uprawnionym i może swym prawem jako uprawniony rozporządzać. Na przykład, jeżeli A nabył od księgowego właściciela B na podstawie rękojmi nieruchomość, to może ją zbyć na rzecz C, który wie, że B, zbywając nieruchomość na rzecz A, nie był jej właścicielem. A stał się bowiem rzeczywistym właścicielem i C, nabywając od A, nabywa od rzeczywistego właściciela; kwestia złej wiary jest w tym przypadku bezprzedmiotowa³³.

W wyniku nabycia na podstawie art. 5 ustawy nabywca staje się w pełni uprawnionym i może swoim prawem rozporządzać, co stanowi wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw, niż sam posiada. W granicach określonych przez przepisy rozporządzenie prawem ujawnionym w księdze wieczystej jest skuteczne, choćby zostało dokonane przez osobę w rzeczywistości nieuprawnioną. Możliwe jest także nabycie prawa, które w rzeczywistości nie istnieje, zaś treść księgi wieczystej rozstrzyga wówczas o treści i pierwszeństwie prawa będącego przedmiotem rozporządzenia³⁴.

Sporne pozostaje zagadnienie, czy nabycie prawa od osoby nieuprawnionej na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ma charakter pochodny czy pierwotny. Za pochodnym charakterem nabycia na podstawie rękojmi przemawia okoliczność, że jest to nabycie od osoby, która w stosunku z nabywcą jest traktowana z mocy szczególnego przepisu jako osoba uprawniona, oraz to, że nabycie następuje w drodze czynności prawnej dwustronnej. Za pierwotnym charakterem przemawia fakt, że w świetle rzeczywistego stanu prawnego nabycie jest niezależne od prawa poprzednika³⁵.

Art. 7 ustawy wymienia przypadki niedziałania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co w praktyce oznacza, że nabywca nabędzie nieruchomość wraz z obciążeniami prawami i służebnościami wymienionymi w tym przepisie, mimo że nie były one ujawnione w księdze wieczystej. Ustawodawca zdecydował się na ten zabieg ze względu na doniosłość wymienionych w art. 7 praw, bowiem poddanie ich skutkom rękojmi

³¹ *Ibidem*, s. 226-227.

³² *Ibidem*, s. 229.

³³ *Ibidem*, s. 229-230.

³⁴ J. Sysiak, *op. cit.*, s. 100-102.

³⁵ *Ibidem*, s. 102.

mogłoby doprowadzić do bardzo szkodliwych sytuacji, których porządek prawny nie powinien akceptować. Zgodnie z art. 7 rękojmia nie działa przeciwko: prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu, prawu dożywocia, służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji organu administracji państwowej, służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, i służebności przesyłu³⁶.

Art. 8 zawiera katalog okoliczności wyłączających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepis ujmuje to zagadnienie w sposób precyzyjny i niebudzący wątpliwości. Na okoliczności wyłączające rękojmię składają się: wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości³⁷.

Wzmianka stanowi informację ostrzegającą o złożeniu niezłażwionego jeszcze wniosku o wpis, który po jego dokonaniu może zmienić treść księgi wieczystej w zakresie określonym żądaniem wniosku. Oznacza to, że w tym zakresie zaufanie do księgi wieczystej powinno być ograniczone. Rękojmia będzie wyłączona dopóty, dopóki wzmianka (ostrzeżenie) nie zostanie wykreślona³⁸.

Skutkiem ujawnienia w księdze wieczystej wymienionych w art. 8 ustawy okoliczności wyłączających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych jest to, że prawo dotknięte wpisem tych okoliczności może być przedmiotem rozporządzeń, lecz następstwa rozporządzeń dokonanych po wpisie wzmianek lub ostrzeżenia nie są chronione rękojmią i zależą od wyniku postępowania o wpis zabezpieczony wzmianką, a w przypadku ostrzeżenia zależą od wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości³⁹.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych może być niebezpieczna, ponieważ dla stworzenia pewności w obrocie nieruchomościami musimy czasem poświęcić prawa podmiotowe niewpisanych osób. Przykład: C stał się właścicielem, jeżeli np. w dobrej wierze kupił nieruchomość od wpisanej do księgi wieczystej osoby B, chociaż w rzeczywistości prawo to przysługiwało osobie A. Przypuśćmy, że w podanym przykładzie oszust wszedł w posiadanie aktu sprzedaży, zdziałanego przez A na rzecz osoby B. Legitymując się fałszywymi dokumentami, uzyskał wpis własności na nazwisko B, a następnie dokonał zbycia na rzecz osoby C. Takim przykładem zajmował się SN w 1959 r. SN wyłączył zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdy chodzi o nabycie przez osobę C. Ale załóżmy, że C sprzeda dalej nieruchomość osobie D, która działa w dobrej wierze. Nabędzie ona własność; osoba B będzie bezsilna, a roszczenia odszkodowawcze niewiele jej dadzą. Przykład wykazuje, że nawet w bezbłędnie funkcjonującym systemie ksiąg wieczystych kryją się pewne niebezpieczeństwa. Prawdziwy uprawniony (osoba B) może

³⁶ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 62-63.

³⁷ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *op. cit.*, s. 38.

³⁸ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 63-64.

³⁹ J. Sysiak, *op. cit.*, s. 102-103.

utracić własność bez swej winy. Niebezpieczeństwa te są jednak mniejszym złem, niż stan niepewności, jaki istnieje przy braku ksiąg wieczystych⁴⁰.

Mimo swoich niedoskonałości instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest w literaturze oceniana pozytywnie. Podkreśla się, że rękojmia utrwała powagę ksiąg wieczystych i wzmacnia pewność obrotu, a także odpowiada potrzebom ładu prawnego i interesom społeczeństwa⁴¹. J. Sysiak zwraca uwagę, że rękojmia jest niezbędna do tego, aby księgi wieczyste mogły spełniać swoje funkcje⁴².

II. Prawo niemieckie

W Niemczech nabycie oraz zmiana prawa na nieruchomościach odbywa się zasadniczo w ramach ksiąg wieczystych. Niewątpliwą zaletą takiego rozwiązania jest po pierwsze zabezpieczenie handlu nieruchomościami. Po drugie, nabywca może łatwo rozpoznać, czy osoba zainteresowana sprzedażą jest uprawniona do nieruchomości oraz jakie ciężary są z nią związane⁴³. Uprawnienie to wynika z § 12 ustawy o księgach wieczystych z 24 marca 1897 r. (*Grundbuchordnung*⁴⁴), który stanowi, że każdy, kto ma w tym słuszny interes (*berechtigtes Interesse*), ma prawo wglądu w księgi wieczyste. Jawność dotyczy zarówno dokumentów, na które powołano się w celu uzupełnienia wpisu, jak też jeszcze nie załatwionych wniosków o wpis. Tak skonstruowane uprawnienie wydaje się umożliwiać zainteresowanej osobie pełne rozpoznanie stanu prawnego nieruchomości.

Koncepcja ochrony zaufania do prawdziwości księgi wieczystej pojawiła się w XIX w. Jej rozwój nastąpił mimo sprzeciwiania się podstawowej zasadzie *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, a czynnikiem determinującym był interes i ochrona obrotu gospodarczego, w szczególności uprzywilejowanie nabywców⁴⁵.

Niemiecki ustawodawca uregulował rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (*öffentlicher Glaube des Grundbuchs*) w § 892 BGB⁴⁶. Z oczywistych względów uczynił to wcześniej niż ustawodawca polski. Znamienne, że przepis § 892 BGB ma charakter pierwotny, ponieważ nie był dotychczas nowelizowany.

§ 892 BGB w ust. 1 stwierdza, że treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa prawo na gruncie lub prawo na takim prawie, chyba że został wniesiony sprzeciw przeciwko jej prawdziwości albo że nieprawdziwość jest znana nabywcy. Jeżeli uprawniony jest ograniczony w rozporządzaniu prawem wpisanym w księdze wieczystej na rzecz pewnej osoby, ograniczenie jest

⁴⁰ A. Szpunar, *op. cit.*, s. 284.

⁴¹ W. Prądzyński, *op. cit.*, s. 245.

⁴² J. Sysiak, *op. cit.*, s. 106.

⁴³ P. Gieseke, *Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach § 892 BGB in seiner Wirkung Grundstück-srechten gegenüber*, Leipzig 1910, s. 1.

⁴⁴ Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 BGBl. I S. 1114. Tekst jednolity.

⁴⁵ W. Wiegand, *Der öffentliche Glaube des Grundbuchs*, „Juristische Schulung” 1975, s. 205.

⁴⁶ Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. Nr. 21, S. 195).

tylko wtedy skuteczne względem nabywcy, gdy wynika z księgi wieczystej albo jest znane nabywcy. Natomiast ust. 2 stanowi, że jeżeli do nabycia prawa potrzebny jest wpis, o powzięciu wiadomości przez nabywcę rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis albo moment wyrażenia zgody, jeżeli zgoda wymagana na podstawie § 873 BGB dochodzi później do skutku⁴⁷.

Poza wyżej wymienionymi okolicznościami ustawodawca niemiecki postanowił w § 893 BGB, że § 892 znajdzie odpowiednie zastosowanie, jeżeli na rzecz tego, dla kogo wpisane jest prawo w księdze wieczystej, wykonuje się na zasadzie tego prawa świadczenie, albo gdy odnośnie do tego prawa dokonana zostaje między nim a inną osobą czynność prawna nie podpadająca pod przepisy § 892, zawierająca rozporządzenie tym prawem.

Instytucja rękojmi wiary publicznej nie mogłaby spełniać swojej funkcji, gdyby ustawodawca nie wprowadził do systemu ksiąg wieczystych pewnych dodatkowych rozwiązań. Po pierwsze, funkcjonuje sygnalizowana już zasada jawności. W literaturze⁴⁸ przypisuje się jej wymiar pozytywny i negatywny. Znaczenie pozytywne objawia się w tym, że niesłusznie wpisane prawa rzeczowe istnieją i rzetelny nabywca nabywa w zaufaniu do nich. Wymiar negatywny polega na tym, że niesłusznie niewpisane albo niesłusznie wykreślone prawa rzeczowe nie istnieją i rzetelny nabywca nabędzie nieruchomości bez obciążeń. Po drugie, księgi wieczyste posiadają przymiot zupełności. Rzetelny nabywca może być pewien, że wykreślone obciążenia wygasły i nie istnieją żadne inne poza księgą wieczystą, które podlegałyby wpisowi⁴⁹. Dlatego urzędnicy prowadzący księgi wieczyste są nie tylko uprawnieni, ale także zobowiązani do dokładnego sprawdzenia przy dokonywaniu wpisu, czy spełnione są wymogi formalne⁵⁰. Po trzecie, w § 891 BGB ustanowione zostało domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten stanowi, że jeżeli w księdze wieczystej jest wpisane prawo na rzecz pewnej osoby, domniemywa się, że prawo to jej przysługuje. Podobnie domniemywa się, że prawo nie istnieje, jeżeli zostało wykreślone.

Konstrukcja § 892 oraz 893 BGB umożliwia nabycie na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy spełnieniu następujących przesłanek: a) wpisanie osoby nieuprawnionej do księgi wieczystej lub nie uprawnionej wystarczająco – czyli niepoprawność wpisu – ale wniesiony sprzeciw wyłącza rękojmię, b) rzetelność

⁴⁷ § 873 brzmi następująco: „Do przeniesienia własności gruntu, do obciążenia gruntu prawem, jak również do przeniesienia lub obciążenia takiego prawa potrzebna jest, o ile ustawa nie stanowi inaczej, zgoda uprawnionego oraz drugiej strony na to, aby zmiana w prawie nastąpiła, tudzież aby wpisano tę zmianę do księgi wieczystej. Przed wpisaniem uczestnicy są związani zgodą tylko wtedy, gdy oświadczenia ich zostały poświadczony notarialnie albo gdy złożono je przed urzędem hipotecznym lub tam je wniesiono, albo gdy uprawniony wręczył drugiej stronie zezwolenie na wpis, odpowiadające przepisom ustawy o księgach wieczystych”. Tłumacząc, autor korzystał z przedwojennego przekładu urzędowego *Kodeks Cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1933, s. 385-386, 396-398.

⁴⁸ J. Kropholler, *Bürgerliches Gesetzbuch. Studienkommentar*, Hamburg 2004, s. 626, R. Stürner [w:] H. Konzen (red.), *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen. Sachenrecht*, Stuttgart 2002, s. 196.

⁴⁹ R. Stürner, *op. cit.*, s. 196.

⁵⁰ P. Gieseke, *op. cit.*, s. 1.

nabywcy, czyli dobra wiara, c) nabycie przez czynność prawną stanowiącą rzeczywisty obrót gospodarczy⁵¹.

Rękojmia wiary publicznej rozciąga się w wymiarze pozytywnym na wpisane prawa rzeczowe⁵². § 892 BGB odnosi się w pierwszym rzędzie do własności oraz rzeczowych obciążeń nieruchomości, jak również do praw na prawach rzeczowych. Nie ma znaczenia podstawa powstania danego prawa – obojętne czy jest to ustawa, akt administracyjny czy czynność prawna. Rękojmia obejmuje istnienie prawa, osobę posiadacza, treść prawa, a nawet treść zezwolenia na wpis⁵³.

Tak jak w prawie polskim, przesłanką działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest nabycie w drodze czynności prawnej. Nie podlegają więc ochronie z § 892 BGB przypadki nabycia z mocy ustawy (np. spadek), aktu administracyjnego czy w efekcie postępowania egzekucyjnego⁵⁴. Ważną dalszą cechą jest, aby czynność prawna stanowiła rzeczywisty obrót gospodarczy. Literatura wskazuje, że po stronie nabywcy i zbywcy powinny wziąć faktyczny udział (nie tylko formalny) różne osoby. Jako negatywny przykład podaje się tutaj zbycie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (*GmbH*) na rzecz jedyne go udziałowca⁵⁵. W przeciwieństwie do polskich rozwiązań, w prawie niemieckim indyferentne jest, czy nabycie następuje w drodze odpłatnej czy nieodpłatnej czynności prawnej⁵⁶. Unika się tym samym dywagacji odnośnie do mieszanej czynności prawnej.

Również w niemieckiej doktrynie sporne jest zagadnienie, jaki charakter ma nabycie prawa od osoby nieuprawnionej na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych: pochodny czy pierwotny. Zwolennicy nabycia pierwotnego podkreślają, że zachodzi ono bez udziału woli osoby zainteresowanej. Przeciwnicy tego poglądu kładą główny nacisk na to, że zbywca przenosi odnośne prawo mimo swojego nieuprawnienia na mocy specjalnej regulacji przewidzianej w drodze skutecznej czynności prawnej rozporządzającej. Specyficzne wydaje się być stanowisko wyrażone przez von Gierkego oraz Hübnera, klasyfikujące takie nabycie jako typ mieszany *sui generis*⁵⁷.

Rękojmia odmawia ochrony, gdy wpisane prawo jest niemożliwe, ze względu na treść niedopuszczalne, gdy wpis jest wewnątrznie sprzeczny albo gdy jest nieważny z powodu groźby pod adresem osoby prowadzącej księgę wieczystą. Podwójne, przeciwstawne zapisy księgowe wyłączają powołanie się na rękojmie wiary publicznej ksiąg wieczystych⁵⁸. Nie wyłącza ochrony wpis dokonany w nieodpowiednim dziale księgi wieczystej⁵⁹.

⁵¹ W. Wiegand, *op. cit.*, s. 205.

⁵² R. Stürner, *op. cit.*, s. 196.

⁵³ *Ibidem*.

⁵⁴ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 626, R. Stürner, *op. cit.*, s. 200.

⁵⁵ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 626-627.

⁵⁶ *Ibidem*, s. 627.

⁵⁷ K. Gursky [w:] K. Gursky (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Buch. Sachenrecht. Einleitung zu §§ 854 ff; §§ 854-902*, Berlin 1989, s. 58.

⁵⁸ R. Stürner, *op. cit.*, s. 197-198.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 197.

Rękojmia obejmuje tylko takie prawa, co do których istnieje obowiązek dokonania wpisu. Nie znajdzie wobec tego zastosowania w stosunku np. do umowy najmu lub dzierżawy⁶⁰. Nie dotyczy także stosunków osobistych osoby wpisanej, np. stanu rodzinnego⁶¹, ani brakującej zdolności prawnej lub zdolności do czynności prawnych rozporządzającego, ani wynikającego z księgi wieczystej pełnomocnictwa albo upoważnienia do rozporządzania zbywcy⁶². Podobnie jak w Polsce, nie są objęte rękojmią dane faktyczne wynikające z księgi wieczystej, dotyczące nieruchomości bądź jej części składowych, np. budynków lub części wspólnego lasu⁶³.

Negatywną przesłanką działania rękojmi jest wniesiony sprzeciw. Niweczy on rękojmię także wtedy, kiedy nabywca o nim nie wiedział, jeżeli został wniesiony przez osobę uprawnioną⁶⁴. Momentem, do którego wniesienie sprzeciwu wyłącza rękojmię, jest dokonanie nabycia prawa, czyli prawidłowy wpis⁶⁵.

Negatywną przesłanką wyłączającą rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych jest także zła wiara nabywcy (*Bösgläubigkeit*). Złą wiarę oznacza tylko pozytywna wiedza o nieprawdziwości. Chodzi o świadomość niezgodności stanu wpisanego w księgach wieczystych z materialną sytuacją prawną⁶⁶, a rażące niedbalstwo jest niewystarczające⁶⁷. Moment oceny dobrej wiary uzależniony jest od spełnienia dyspozycji danego ustępu. Według ust. 1 § 892 BGB momentem tym jest nabycie prawa, czyli moment, w którym następuje wpis⁶⁸. Natomiast ust. 2 tego przepisu ułatwia sytuację nabywcy, jeżeli do nabycia prawa potrzebny jest wpis. W takiej sytuacji decyduje moment złożenia wniosku⁶⁹. Dowód występowania złej wiary obciąża oponenta nabywcy. Literatura wskazuje, że rzadko udaje się udowodnić złą wiarę wobec wymogu pozytywnej wiedzy⁷⁰.

Polska konstrukcja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, mimo kilku różnic w szczegółowych rozwiązaniach, wykazuje wiele podobieństw do regulacji niemieckiej. Nie budzi wątpliwości, że jądro instytucji jest identyczne w obu systemach prawnych. Mając powyższe na uwadze, uprawniony wydaje się wniosek, że polski ustawodawca korzystał z niemieckich rozwiązań w zakresie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

⁶⁰ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 626.

⁶¹ *Ibidem*.

⁶² R. Stürner, *op. cit.*, s. 197.

⁶³ *Ibidem*.

⁶⁴ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 627.

⁶⁵ *Ibidem*.

⁶⁶ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 627, R. Stürner, *op. cit.*, s. 203-204.

⁶⁷ R. Stürner, *op. cit.*, s. 204.

⁶⁸ W. Wiegand, *op. cit.*, s. 208, J. Kropholler, *op. cit.*, s. 627, R. Stürner, *op. cit.*, s. 204.

⁶⁹ R. Weber, *Sachenrecht II. Grundstücksrecht*, Baden-Baden 2012, s. 142.

⁷⁰ W. Wiegand, *op. cit.*, s. 209.

Konrad Graczyk

THE GUARANTEE OF PUBLIC CREDIBILITY OF THE LAND AND MORTGAGE
REGISTER IN POLISH AND GERMAN LAW

Summary

Mortgage registers are very important in the real estate transactions in Poland and in Germany. Every interested person is allowed to view this register. Publicness of mortgage register would not have any meaning if there would not be the pledge of the guarantee of public credibility.

This institution protects reliance in entries of mortgage register and facilitates the transactions of real estate. During regulations of public faith warranty, legislator had to settle an essential issue. The question presented is what would happen, if the legal status is different than the status given in mortgage register. Should rather the content of the register be more important?

Pledge of The guarantee of public credibility has favorable influence on real estate transactions, but may also cause situation in which authorized person would lost property without any guilt.

Key words

guarantee, real estate, mortgage register

