



Rejent * rok 12 * nr 2-3(130-131)
luty-marzec 2002 r.

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2001 r. IV CKN 274/00*

Nabywca nieruchomości – opierający swe przekonanie, że zbywca jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym na prawomocnym orzeczeniu oddalającym wniosek innej osoby o wpisanie jej do księgi wieczystej jako właściciela – jest nabywcą w dobrej wierze.

Aby zrozumieć sens przytoczonej tezy, należy ją rozważyć łącznie z uzasadnieniem wyroku, który zapadł na tle dość nietypowego stanu faktycznego. Lektura tego ciekawego orzeczenia skłania przede wszystkim do poczynienia kilku wstępnych uwag natury ogólnej. Przesądząją one o kierunku i kolejności dalszych rozważań.

Po pierwsze, musimy w nich nawiązać do przeszłości, kiedy Skarbowi Państwa przysługiwało w bardzo szerokim zakresie ustawowe prawo pierwokupu. Nie tu miejsce na szczegółową analizę postanowień ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) oraz motywów, które przyświecały jej twórcom. To samo dotyczy skutków przyznania Skarbowi Państwa tak szeroko rozumianego ustawowego prawa pierwokupu, gdy chodzi o obrót

* OSNC 2001, nr 11, poz. 167.

nieruchomościami w miastach i osiedlach. Jak wiadomo, w razie wykonania ustawowego prawa pierwokupu własność nieruchomości przechodziła zasadniczo na Skarb Państwa z chwilą, gdy oświadczenie doszło do sprzedawcy. Oznaczało to daleko idące ograniczenie swobody dysponowania własnością gruntów miejskich. Są to sprawy znane i dlatego nie będę ich omawiać w glosie. Inna rzecz, że o przeszłości tej nie można całkowicie zapomnieć. Na tle konkretnego stanu faktycznego widać, jak zagmatwane sytuacje prawne powstawały w związku z ówczesną gospodarką nieruchomościami. Głosowane orzeczenie nastęrcza sposobność do smutnych refleksji na temat dawnego stanu prawnego. Ze zrozumiałych względów można pominąć analizę obecnego unormowania ustawowego prawa pierwokupu¹.

Po drugie, w głosowanym orzeczeniu rysuje się wyraźnie doniosłe znaczenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (dalej: „rękojmia”). Załóżmy bowiem, że istnieje sprzeczność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Jak powszechnie wiadomo, dzięki działaniu rękojmi chronione jest pod pewnymi warunkami nabycie od osoby nieuprawnionej, ale ujawnionej jako właściciel w księdze wieczystej. Ustawa rozstrzyga ten konflikt na korzyść osoby działającej w zaufaniu do treści księgi wieczystej (art. 5 u.k.w.h.).

1. Zacznijmy od rekonstrukcji głównych elementów zawilego stanu faktycznego. Istotne znaczenie ma chronologia wydarzeń. Z uzasadnienia wyroku dowiadujemy się, że jeszcze w dniu 21 sierpnia 1969 r. dotychczasowi właściciele nieruchomości (małżonkowie A i B) sprzedali innemu małżeństwu (C i D) nieruchomość położoną w obrębie miasta. Jest to pierwsza umowa zawarta przez te małżeństwa. Nieruchomość została sprzedana pod warunkiem, że Skarb Państwa (Prezydium MRN) nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. W dniu 25 sierpnia 1969 r. Prezydium MRN przyjęło zawiadomienie o zawarciu umowy warunkowej. W dniu 25 listopada 1969 r. Prezydium MRN złożyło oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Sporządzono jednocześnie notatkę urzędową, z której wynikało, że w dniu 25 listopada 1969 r. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zostało doręczone małżonkom A i B, jednak ci odmówili jego przyjęcia.

¹ Por. *Prawo obrotu nieruchomościami* (dzieło zbiorowe pod redakcją S. Rudnickiego), wyd. 4, Warszawa 2001, s. 527.

Z uzasadnienia wyroku wynika, że małżonkowie A i B dowiedzieli się o wykonaniu przez Skarb Państwa prawa pierwokupu już po upływie terminu trzech miesięcy, kiedy zjawili się u notariusza w celu zawarcia umowy przenoszącej własność. Dalsze wydarzenia są niezupełnie zrozumiałe i świadczą o panującym wówczas chaosie prawnym. Skarb Państwa objął działkę w posiadanie na przełomie lat 1969/1970, a małżonkowie A i B ten stan zaakceptowali. Z kolei małżonkowie C i D byli przez wiele lat dzierżawcami spornej działki. Wdzierżawiającym był Skarb Państwa, który widocznie jej nie potrzebował. Umowa dzierżawy tylko do roku 1990 łączyła strony. Jest rzeczą znamionną, że przez cały ten czas zbywcy nieruchomości (małżonkowie A i B) figurowali w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości. Dopiero w 1996 r. gmina (jako następca prawny Skarbu Państwa) wniosła o dokonanie w księdze wieczystej wpisu własności nieruchomości na swą rzecz. Wniosek ten został jednak oddalony w listopadzie 1996 r. przez Sąd Rejonowy z nieznanymi bliżej przyczyn.

W tym stanie rzeczy została zawarta przez strony w dniu 15 lipca 1997 r. druga umowa, przenosząca własność nieruchomości na małżonków C i D. Nabywcy zostali wpisani jako właściciele w księdze wieczystej. Powodowa gmina wniosła pozew przeciw wszystkim pozwany (A, B, C, D) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. art. 10 u.k.w.h.). Trzeba zaznaczyć, że legitymacja bierna osób A i B była bardzo wątpliwa. Usuwa się ona zresztą na dalszy plan w procesie i sprawą tą nie będziemy się zajmować. Można poprzestać na stwierdzeniu, że w procesie z art. 10 u.k.w.h. legitymację bierną ma osoba, której prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

2. Sąd Wojewódzki oddalił powództwo, przytaczając następującą argumentację. Powódka nie wykazała, że oświadczenie Prezydium MRN z dnia 25 listopada 1969 r. doszło skutecznie do wiadomości zbywców nieruchomości (osób A i B). Powódka zatem nie wykazała nabycia w 1969 r. przez Skarb Państwa własności nieruchomości. Natomiast nabywcy nieruchomości (C i D) są chronieni przez przepisy o rękojmi (art. 5 u.k.w.h.). Nie można im przypisać złej wiary w sytuacji, gdy dowiedzieli się o treści postanowienia Sądu Rejonowego odmawiającego wpisu własności na rzecz powodowej gminy.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki. Podzielił stanowisko Sądu Wojewódzkiego, że pozwanym małżonkom C i D „nie sposób przypisać złej wiary”. Nie tylko bowiem zapoznali się z treścią księgi wieczystej, w której małżonkowie A i B figurowali jako właściciele. Co ważniejsze, znając treść postanowienia Sądu Rejonowego odczekali jeszcze pół roku – przy biernej postawie powódki – zanim zdecydowali się na nabycie nieruchomości. Sąd Apelacyjny słusznie podkreślił, że w konkretnym stanie faktycznym bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy w 1969 r. Skarb Państwa skutecznie wykonał prawo pierwokupu. Sprawa wymaga wszechstronnego rozważenia.

Należy przypomnieć, że rękojmia chroni nabycie własności nieruchomości od nieuprawnionego. W razie przyjęcia, że Skarb Państwa nie wykonał skutecznie prawa pierwokupu, przepisy o rękojmi byłyby nieaktualne. Należałoby bowiem uznać, że zbywcy (małżonkowie A i B) pozostali nadal właścicielami nieruchomości. Rękojmia ochrania nabywcę, jeżeli zbyte prawo przysługiwało innej osobie niż zbywcy². Innymi słowy, rękojmia osłania nabycie, jeżeli księga wieczysta nie ujawnia zmiany stanu prawnego, który doszedł do skutku niezależnie od wpisu.

3. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną strony powodowej. Uzasadnienie tego słusznego rozstrzygnięcia jest bardzo obszerne. Spośród wielu zagadnień poruszonych w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia, zajmę się tylko dwoma. Po pierwsze, chodzi o odpowiedź na pytanie, czy nabywcy nieruchomości (osoby C i D) byli w dobrej wierze w chwili nabycia. Po drugie, należy rozważyć, jakie znaczenie ma okoliczność, że małżonkowie C i D byli przez wiele lat dzierżawcami spornej nieruchomości.

Inne zagadnienia mogą zasadniczo pozostać poza zasięgiem glosy, ponieważ nie wywołują istotnych wątpliwości. Uwaga ta dotyczy w szczególności obszernych wywodów Sądu Najwyższego w sprawie podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów powołujących się na naruszenie wielu przepisów postępowania cywilnego. Pewne zarzuty polegały zresztą na nieporozumieniu. Trudno dorzucić coś istotnego do przekonywających wywodów Sądu Najwyższego na temat tych zagadnień. Dotyczy to w szczególności określenia charakteru notatki służbowej sporządzonej przez przed-

² Por. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, wyd. 3, Warszawa 2001, s. 34.

stawicieli Skarbu Państwa. Sprawa nabycia przez Skarb Państwa własności spornej nieruchomości nie ma zresztą decydującego znaczenia. Nasuwa się uwaga, że Sąd Najwyższy tej kwestii wyraźnie nie rozstrzygnął.

Dla naszych rozważań węzłowe znaczenie ma pytanie, czy w konkretnym przypadku rękojmia osłania nabycie nieruchomości przez osoby C i D. Na to pytanie Sąd Najwyższy udzielił słusznie odpowiedzi twierdzącej. Punktem wyjścia rozważań Sądu Najwyższego było przypomnienie dość elementarnych wiadomości na temat przesłanek działania rękojmi. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h. rękojmia działa w razie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Rozstrzyga ona na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe. W rozpoznanej sprawie wymaga rozważenia pytanie, czy pozwani małżonkowie C i D skutecznie nabyli własność nieruchomości.

Jest poza sporem, że chodziło tu o odpłatną czynność prawną dokonaną z osobami wpisanymi jako właściciele w księdze wieczystej. Sporna może być jedynie kwestia, czy spełniona została przesłanka dobrej wiary nabywców. Sąd Najwyższy uznał, że przesłanka ta została spełniona.

Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny trafnie przyjął istnienie dobrej wiary po stronie pozwanych małżonków C i D. Mieli oni bowiem świadomość prawomocnego oddalenia wniosku powodowej gminy o wpisanie jej jako właściciela. Mieli także świadomość, że powodowa gmina w okresie ponad półrocznym nie podjęła żadnych działań zmierzających do ustalenia swej własności.

Ostateczny rezultat rozważań Sądu Najwyższego znalazł wyraz w przytoczonej tezie. Po drobnym przekształceniu teza ta wyraża następujące zapatrywanie prawne. Nabywcą w dobrej wierze jest ten, kto opiera swoje przekonanie, że zbywca jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, na prawomocnym orzeczeniu oddalającym wniosek innej osoby o wpisanie jej do księgi wieczystej jako właściciela. Uważam, że teza ta zasługuje na aprobatę. Trzeba stale pamiętać, że ciężar dowodu złej wiary spoczywa na tym, kto kwestionuje nabycie prawa od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel. Wynika to z ogólnej zasady, że domniemywa się istnienie dobrej wiary (art.

7 k.c.). Tymczasem powodowa gmina nie próbowała nawet udowodnić złej wiary nabywców.

4. Wykładnia przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. nie jest zadaniem łatwym³. Punktem wyjścia analizy musi być stwierdzenie, że zła wiara przy rękojmi nie powinna być określana w ten sam sposób, jak w innych przepisach prawa cywilnego (por. przykładowo art. 169, 1028 k.c.). Uważam, że jeżeli rękojmia ma zachować swe znaczenie, nie może być wyłączona przez zwykłe niedbalstwo nabywcy. Trzeba podkreślić z naciskiem, że nabywca może opierać swe przekonanie na treści księgi wieczystej. Nie ma obowiązku przeprowadzania żmudnych poszukiwań, aby ustalić rzeczywisty stan prawny. Nie może on jednak zaniechać zwykłych kroków staranności, żeby dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym. W konkluzji należy uznać, że przepis art. 6 ust. 2 u.k.w.h. powinien być stosowany ostrożnie w praktyce.

Szczególne problemy powstają, jeżeli na nabywcy (na przykład banku) ciąży obowiązek zachowania zawodowej staranności dowiedzenia się o rzeczywistym stanie prawnym. Tak więc przy ustanawianiu zabezpieczenia hipotecznego bank powinien działać z należytą ostrożnością, biorąc pod uwagę powszechnie znane ograniczenia dotyczące dysponowania prawami majątkowymi. W odniesieniu do osób pozostających w związku małżeńskim ograniczenia takie wynikają przede wszystkim z przepisów o ustawowym ustroju majątkowym⁴.

Jednakże w konkretnym wypadku sprawa przedstawiała się dość prosto. Oboje małżonkowie występowali łącznie zarówno po stronie zbywców, jak i nabywców nieruchomości. Poza tym dla przyjęcia złej wiary nie wystarczy istnienie samych tylko wątpliwości, jeżeli ich usunięcie wymagałoby od nabywcy zachowania szczególnej staranności⁵.

³ Jak wiadomo, według dawnego prawa (art. 22 pr. rzecz. z 1946 r.) w złej wierze był tylko ten, kto wiedział, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

⁴ Por. A. S z p u n a r, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r.* (OSP 1994, poz. 238). Stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w tej uchwale budzi pewne zastrzeżenia.

⁵ Zachowało aktualność orzeczenie SN z dnia 9 października 1981 r. (OSNCNP 1982, poz. 57). Nie można przypisać nabywcy złej wiary, jeżeli ograniczył się do sprawdzenia wpisu w księdze wieczystej, a nie podjął kroków w administracji państwowej w celu wyjaśnienia, czy ujawniony w księdze zbywca nie utracił własności.

5. Przejdźmy do omówienia wywodów Sądu Najwyższego dotyczących znaczenia okoliczności, że pozwani C i D przez wiele lat byli dzierżawcami spornej nieruchomości od Skarbu Państwa. Sąd Najwyższy podkreślił, że okoliczność ta nie wyłącza dobrej wiary nabywców nieruchomości. Przytoczył trzy przekonujące argumenty, przemawiające za takim stanowiskiem. Po pierwsze, prawo cywilne nie wymaga, żeby wydzierżawiającemu przysługiwało prawo własności rzeczy będącej przedmiotem umowy. Po drugie, zbywcy nieruchomości (A i B) pozostawali przez cały czas wpisani w księdze wieczystej jako właściciele. Najważniejsze znaczenie ma trzeci argument, nawiązujący do chronologii wydarzeń. Umowa dzierżawy łącząca strony wygasła w 1990 r., podczas gdy postanowienie Sądu Rejonowego odmawiające dokonania wpisu zapadło znacznie później (w listopadzie 1996 r.).

Była już mowa, że Sąd Najwyższy nie rozstrzygnął wyraźnie kwestii, czy Skarb Państwa nabył swego czasu pozaksięgowo własność nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku czytamy, że nawet gdyby powodowa gmina – jako następcą prawny Skarbu Państwa – była właścicielem spornej nieruchomości nie ujawnionym w księdze wieczystej, to i tak działałaby przeciw niej rękojmia. Stwierdzenie to jest bezwzględnie słuszne. Marginesowo nasuwa się refleksja, że postępowanie organów Skarbu Państwa było doprawdy dziwne: objęcie spornej nieruchomości w posiadanie, wydzierżawienie jej, zaniechanie kroków prowadzących do ujawnienia nabycia w księdze wieczystej.

6. W konkluzji uważam, że rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego jest słuszne z jurydycznego i gospodarczego punktu widzenia. Uwzględnienie powództwa gminy prowadziło do powstania sytuacji wręcz patologicznej, krzywdzącej w oczywisty sposób nabywców. Odrywając się od konkretnego stanu faktycznego, należy zwrócić uwagę na związane z głosowanym orzeczeniem zagadnienia natury ogólnej. Polski system ksiąg wieczystych jest z natury rzeczy niedoskonały. Instytucja rękojmi służy złagodzeniu – przynajmniej częściowo – ujemnych skutków reglamentacji sankcjonującej pozaksięgowo zmiany stanu prawnego. Dlatego powinien być skutecznie chroniony nabywca działający w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Należy odrzucić występujące niekiedy zapatrywanie, jakoby nabywca powinien nie tylko zapoznać się z treścią księgi wieczystej, ale także z tym, w czym posiadaniu znajduje się nieruchomość.

Rola glosatora jest zazwyczaj niewdzięczna, jeżeli akceptuje tezę SN, dzieląc w zasadzie argumentację wspierającą rozstrzygnięcie. W konkretnym przypadku sprawa przedstawia się inaczej, przede wszystkim ze względu na doniosłe znaczenie teoretyczne i praktyczne omawianego wyroku. W szczególności glosowane orzeczenie pozwala na uściślenie pojęcia dobrej wiary jako przesłanki działania rękami.

Adam Szpunar