

Piotr Mysiak

Pojęcie złej wiary w odniesieniu do instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, jego regulację skonstruowano w sformalizowany sposób (np. wymagania co do szczególnej formy czynności prawnych). Bezpieczeństwo zapewniają w szczególności regulacje dotyczące ksiąg wieczystych, podstawą ich jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Instytucja rękojmi wiary publicznej (dalej rękojmia) w pewnych szczególnych wypadkach chroni nabywców działających w zaufaniu do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Ustawową definicję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zawiera art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r. (dalej cytowana jako u.k.w. i h.)¹: „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”. Jest to dosyć daleko idący wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, która stanowi jedną z podstaw naszego prawa cywilnego. Dlatego też ustawodawca musiał ustanowić pewne zabezpieczenia, aby ta instytucja działała tylko w zakresie koniecznym dla zapewnienia pewności obrotu nieruchomościami. Jednym z takich zabezpieczeń jest wyłączenie działania rękojmi, gdy nabywca działa w złej wierze. Właśnie

¹ Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.

problematyce złej wiary nabywcy w odniesieniu do instytucji rękojmi zostaną poświęcone dalsze rozważania.

W złej wierze według art. 6 ust. 2 u.k.w. i h. jest „ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”. Zła wiara została określona jako stan psychiczny polegający na pozytywnej wiedzy o niezgodności lub rażącym niedbalstwie w tym zakresie.

Jest to łagodniejsze kryterium niż powszechnie przyjęte w kodeksie cywilnym, gdzie przyjmuje się na ogół, że w złej wierze pozostaje także ten, komu można zarzucić zwykłe niedbalstwo. Uzasadnione jest to szczególnie zaufaniem, jakim ustawodawca obdarza instytucję ksiąg wieczystych jako środek ustalenia stanu prawnego nieruchomości². Regulacja prawa rzeczowego³ szła w tym zakresie jeszcze dalej, ponieważ w złej wierze pozostawał tylko ten, kto wiedział o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 22 § 1 pr. rzecz.). Rozwiązanie to było krytykowane za swój rygoryzm.

Polskie prawo cywilne przyjmuje pojęcie dobrej wiary w ujęciu subiektywnym, czyli że dobra wiara to stan psychiczny, polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu o istnieniu prawa lub stosunku prawnego⁴. Zasadą jest niedefiniowanie w kodeksie pojęcia dobrej i złej wiary, brak jest ogólnej definicji, a na ogół nie ma jej także w poszczególnych przepisach odwołujących się do tych pojęć⁵. Jeden z wyjątków w tym zakresie stanowi art. 6 u.k.w. i h., wyłączający w ustępie 1 ochronę nabywcy pozostającego w złej wierze, jasno określający w ustępie 2, jaki stan psychiczny w odniesieniu do rękojmi należy uznać za złą wiarę,

² Podobnie J. Gajda, *Problem dobrej wiary nieformalnego „nabywcy” nieruchomości*, Rejent 1992, nr 10, s. 52.

³ Dekret z dnia 11. 10. 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319, dalej cytowane – pr. rzecz.

⁴ J. Gajda, *Dobra wiara organu osoby prawnej*, Państwo i Prawo 1991, nr 3, s. 42.

⁵ K. Przybyłowski, *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (Ogólne uwagi o pojęciu)*, Studia cywilistyczne 1970, t. XV, s. 11-14; S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, Warszawa 1985, s. 278-280. Zestawienie przepisów odwołujących się do dobrej i złej wiary przedstawił S. Grzybowski. Jak wynika z materiałów przedstawionych przez K. Przybyłowskiego, brak takich definicji miał umożliwić w zamierzeniu Komisji Kodyfikacyjnej bardziej elastyczne działanie przepisów odwołujących się do omawianych pojęć.

natomiast w ustępie 3 wskazujący właściwy moment dla oceny dobrej lub złej wiary.

Jest to regulacja *lex specialis* i nie można stosować jej nawet w drodze analogii przy wykładni innych przepisów odwołujących się do dobrej i złej wiary⁶.

Artykuł 7 k.c. wprowadza domniemanie istnienia dobrej wiary, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, tak jak to ma miejsce w omawianym przypadku. Dlatego też ciężar dowodu istnienia złej wiary wyłączającej rękojmię na podstawie art. 6 k.c. spoczywa na osobie, która żąda takiego wyłączenia, co oznacza, że na nabycie na podstawie rękojmi można się powoływać tak długo, jak długo nie zostanie wykazana zła wiara, oczywiście przy spełnieniu innych przesłanek rękojmi. Nie ma żadnego stanu pośredniego. Jeżeli nie można wykazać złej wiary, to nabywca pozostaje w dobrej wierze⁷.

Zła wiara w omawianym wypadku polega na stanie pozytywnej wiedzy o niezgodności lub na rażącym niedbalstwie, jeżeli nabywca mógł się z łatwością o takim stanie dowiedzieć. Pierwszy przypadek na ogół nie nasuwa wątpliwości. Jednakże biorąc pod uwagę bardzo skomplikowane regulacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości, działające często z mocy samego prawa, można zadać pytanie, czy wiedza pozytywna o przesłankach zastosowania jakiejś regulacji prawnej może stanowić podstawę do przypisania złej wiary. Często trudno wymagać nawet od prawników znajomości regulacji obowiązujących na przykład 30 lat temu. Należy też wziąć pod uwagę różne nieprawidłowości w stosowaniu prawa, które dodatkowo komplikują stan prawny (na przykład niewydanie przez 20 lat decyzji w określonej sprawie bądź jej niedoręczenie).

Jako przykład można przytoczyć sprawę rozpatrzoną przez SN z dnia 21 listopada 2000 r. (I CKN 1014/00)⁸. SN przyjął, że wiedza nabywców o krokach rzeczowych właścicieli zmierzających do odzyskania nieru-

⁶ Podobnie J. Gajda, *Problem...*, s. 51-52; K. Przybyłowski, *op. cit.*, s. 17.

⁷ K. Przybyłowski, *op. cit.*, s. 5; S. Wójcik, *Zakres rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (Zagadnienia wybrane)*, [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora J. St. Piątowskiego*, Wrocław-Warszawa 1985, s. 144.

⁸ Teza orzeczenia opublikowana wraz z glosą S. Rudnickiego o omówieniem stanu faktycznego, Rejent 2001, nr 3, s. 101-109.

chomości i ich podstawie prawnej stanowi przesłankę do przypisania złej wiary nabywcom. Wątpliwości co do tego stanowiska zgłosił S. Rudnicki w głosie do tego orzeczenia, argumentując, że skomplikowana sytuacja prawna gruntów warszawskich uzasadnia stwierdzenie, że sama znajomość podstaw nie wystarcza do przypisania nabywcom pozytywnej wiedzy o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości, a skomplikowana regulacja prawna, praktyka i orzecznictwo w tym zakresie mogą nawet budzić wątpliwości co do stopnia łatwości dowiedzenia się o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości⁹. Należy zgodzić się z tym stanowiskiem, jednak – podobnie jak we wszystkich sprawach związanych ze złą wiarą – należy to oceniać na podstawie konkretnego stanu faktycznego. Uczynić wszakże należy jedno zastrzeżenie: przyjęcie nieistnienia złej wiary nabywcy w takim przypadku może nastąpić tylko w wyjątkowo uzasadnionych okolicznościach oraz powinno stanowić rzadko i z dużą ostrożnością stosowany wyjątek od reguły.

Jeżeli chodzi o rażące niedbalstwo, trudno podać nawet jakiś zobiektywizowany wzorzec „łatwości dowiedzenia się”. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że każdy przypadek oceniać należy z osobna, przy użyciu zasad doświadczenia życiowego, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy¹⁰. Niewątpliwie należy badać możliwości podmiotu nabywającego i w związku z tym oceniać, czy jego zachowanie nie było rażącym niedbalstwem. W orzecznictwie SN i literaturze znajdujemy potwierdzenie tej tezy.

W uchwale z dnia 5 maja 1993 r. (III CZP 52/93) SN wskazał, że od banku jako podmiotu zawodowo zajmującego się określoną działalnością można wymagać większej staranności co do sprawdzenia, czy nieruchomości mająca stanowić zabezpieczenie kredytu należy do majątku wspól-

⁹ S. Rudnicki, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 21.11.2001 r. I CKN 1014/00*, Rejent 2001, nr 3, s. 101-109.

¹⁰ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 48, S. Wójcik, *Zakres...*, s. 145-146; J. Sysiak, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 12, s. 98; A. Szpunar, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Państwo i Prawo 1983, nr 5, s. 10; J. Gładysowski, *Uwagi o rękopismach wiary publicznej ksiąg wieczystych na tle ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, Paestra 1983, nr 7, s. 13, A. Woźdyla, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych a tak zwane sprawy ustrojowe*, Rzeszowskie Zeszyty Naukowe 1993, t. XIII, s. 101; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Kraków 1999, s. 64-65.

nego małżonków, czy też stanowi majątek odrębny ustanawiającego hipotekę dla zabezpieczenia kredytu osoby trzeciej¹¹. Jednak, jak słusznie zauważył A. Szpunar w głosie do tego orzeczenia, takie zastrzeżenie wymagań co do banku należy stosować bardzo ostrożnie i z umiarem¹². Niemniej jednak bank w **razie uzasadnionych wątpliwości** nie powinien poprzestać na oświadczeniu dającego zabezpieczenie, lecz jako podmiot zawodowy zbadać odpowiednie dokumenty. Muszą zachodzić szczególne okoliczności uzasadniające powątpiewanie w stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, których nie zbadanie można potraktować jako rażące niedbalstwo. Trudno przyjąć, że istnieją jakieś ograniczenia (polegające np. na konieczności zasięgnięcia opinii drugiego małżonka) w rozporządzaniu majątkiem odrębnym, jeżeli z treści księgi wieczystej wynika, że jest to majątek odrębny.

W orzeczeniu z dnia 16 kwietnia 1964 r. (II CR 336/63)¹³ SN dał wyraz łagodniejszego potraktowania powódki ze względu na jej wykształcenie, stan majątkowy i sytuację życiową, tak uzasadniając jej dobrą wiarę: „Trudno przypuścić, by powódka, pracownica fizyczna, rozporządzająca tylko gotówką uzyskaną jako spłata spadkowa, przy tem wdowa, mająca na utrzymaniu 3 dzieci, zdecydowała się na kupno, gdyby wiedziała, że zbywcy nie są w rzeczywistości właścicielami”. Krytycznie do tego stwierdzenia odniósł się S. Breyer w głosie opublikowanej wraz z orzeczeniem¹⁴. Należy pamiętać, że orzeczenie odnosi się do złej wiary w rozumieniu pr. rzecz. i jest może nieco radykalne jak na tamte przepisy, niemniej jednak stanowi wskazówkę, jak należy interpretować omawianą instytucję.

Co do zasady nie można wymagać od nabywcy, po sprawdzeniu w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości, dodatkowych dociekań co do tej materii. Należy przyjąć, że skoro podstawową funkcją ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, to działanie takie jest wystarczającym, w szczególności że prawo nie narzuca ani nie wskazuje innych sposobów ustalenia. Wszak ustalenie na podstawie ksiąg wieczystych poparte jest domniemaniem prawdziwości, wzmocnionym zasadą

¹¹ OSNCP 1993, nr 12, poz. 218.

¹² OSP 1994, nr 12, poz. 238.

¹³ OSP 1965, nr 4, poz. 89.

¹⁴ OSP 1965, nr 4, poz. 89.

jawności ksiąg wieczystych. Dlatego też muszą zająć dodatkowe okoliczności, które uzasadniałyby wątpliwości co do stanu ujawnionego w księdze i dopiero na podstawie istnienia takich okoliczności można zarzucać rażące niedbalstwo, przy czym należy pamiętać, że ustawa nie wymaga szczególnie kosztownych czy też żmudnych poszukiwań. Oceniając stopień „łatwości dowiedzenia się”, należy brać pod uwagę, jak już to wcześniej zostało wskazane, możliwości nabywcy. Od podmiotów zawodowo zajmujących się tego typu działalnością, np. banków, można wymagać wyższej staranności w tym zakresie. Co do charakteru okoliczności uzasadniających dodatkowe ustalenia również nie można wskazać obiektywnych przesłanek, należy jednak oceniać je wraz ze „stopniem łatwości dowiedzenia się o niezgodności”. SN w wyroku z dnia 9 października 1981 r. (III CRN 199/81)¹⁵ bardzo trafnie zauważył, że nie mogą polegać one tylko na znajomości przepisów, na podstawie których zbywca mógłby utracić własność. W omawianej sprawie taka informacja znalazła się nawet w akcie notarialnym przenoszącym własność gospodarstwa rolnego. Według niej nabywcy mieli być świadomi, że nabywają wbrew ustawie z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych¹⁶. Klauzule takie umieszczali notariusze przy umowach zbycia gospodarstwa rolnego w celu wyłączenia rękojmi. SN trafnie przyjął, że w razie braku wiadomości, iż wszczęto postępowanie na podstawie cytowanej ustawy, należy przyjąć, że klauzula taka stanowi tylko przejaw poinformowania przez notariusza o obowiązujących przepisach prawnych, co nie może stanowić okoliczności sugerującej o wszczęciu postępowania w stosunku do konkretnej nieruchomości¹⁷. Wyciągając może nieco brutalny wniosek, należy stwierdzić, że wszelkie roszczenia w stosunku do nieruchomości należy ujawniać w księdze wieczystej, w przeciwnym wypadku należy się liczyć z możliwością braku zaspokojenia na skutek działania rękojmi.

Należy wskazać jednak pewne minimum tego, co nabywca sprawdzić powinien. Niewątpliwie musi zapoznać się na miejscu ze stanem posiadania

¹⁵ OSNCP 1982, nr 4, poz. 57.

¹⁶ Dz.U. Nr 27, poz. 250.

¹⁷ Z krytyką tego stanowiska wystąpił w głosie do tego orzeczenia S. R e j m a n, OSPiKA 1982, nr 7-8, poz. 123, natomiast P. O c h a ł e k w głosie do tego orzeczenia, Nowe Prawo 1984, nr 3, s. 119-130, wyraził aprobatę dla tego stanowiska i pogląd, że to rozstrzygnięcie jest w dużym stopniu aktualne w stosunku do regulacji pojęcia złej wiary w u.k.w.ih. (orzeczenie to zapadło pod rządami pr. rzecz.).

nieruchomości i z tego faktu wyciągnąć odpowiednie wnioski¹⁸. Wyrażono też pogląd, że należy sprawdzić, czy pomimo ujawnienia w księdze wieczystej jako właściciela jednego z małżonków, nieruchomość ta nie należy do majątku wspólnego. Nie można w tym wypadku poprzestać na oświadczeniu jednego tylko z małżonków, złożonego choćby w formie aktu notarialnego, szczególnie gdy z księgi wynika, że nieruchomość została nabyta w czasie trwania małżeństwa¹⁹. Pogląd ten jest bardzo dyskusyjny, albowiem muszą zajść szczególne okoliczności do takich badań i nie ma podstaw, aby wymagać od nabywcy prowadzenia szczególnie żmudnych dochodzeń („z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”), wszak istnieje domniemanie prawdziwości stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Mówiąc prościej, skoro jeden z małżonków jest ujawniony w księdze wieczystej jako wyłączny właściciel, to na podstawie art. 3 u.k.w. i h. należy domniemywać, że jest to zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

W praktyce problemem jest, jak ustalić stan cywilny zbywcy, ponieważ nowe dowody osobiste nie zawierają takich informacji, a przepisy dotyczące ochrony danych osobowych utrudniają sprawdzenie tego faktu. Dlatego też wskazane byłoby zamieszczanie w aktach notarialnych wzmianki dotyczącej kwestii stanu cywilnego ustalonego przez notariusza i określenie, na jakiej podstawie to ustalenie się opiera. Dobrym postulatem *de lege ferenda* byłoby wyposażenie sądu wieczystoksięgowego w możliwość techniczną badania w trakcie dokonywania wpisu stanu cywilnego (według planów komputeryzacji sądy wieczystoksięgowe będą miały bezpośredni wgląd w ewidencję PESEL) i obowiązek zbadania, czy nieruchomość należy do majątku wspólnego. W razie gdyby wpis miał dotyczyć tylko jednego z małżonków, sąd zbadałby tą kwestię. Stan cywilny i ustrój majątkowy małżeński powinien wynikać z formularza, na jakim będzie składany wniosek. Jednakże w obecnym stanie prawnym należy podkreślić, że nie można wywieść obowiązku badania stanu cywilnego zbywcy i jego stosunków majątkowych małżeńskich (przez nabywcę oczywiście), jeżeli wynika z księgi wieczystej, że jest uprawniony do rozporządzania. Badanie takie

¹⁸ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 48-49, pod rządami pr. rzecz. taki pogląd wyrażał S. Breyer, patrz np. *Glosa do orzeczenia SN z dnia 16 kwietnia 1964 r. II CR 336/63*, OSP 1965, nr 4, poz. 89.

¹⁹ Uchwała SN z dnia 5 maja 1993 r. III CZP 52/93, OSN 1993, nr 12, poz. 218, pogląd ten popiera też A. Szpunar w głosie do tego orzeczenia, OSP 1994, poz. 238.

(niezbyt żmudne) muszą uzasadniać szczególne okoliczności. W razie braku takich okoliczności, należy przyjąć domniemanie dobrej wiary nabywcy.

Następnym problemem, który należy przeanalizować, jest jak badać złą wiarę osób prawnych oraz osób nie działających osobiście.

Zgodnie z przyjętą w naszym prawie teorią organów, złą wiarę organu należy traktować jako złą wiarę danej osoby prawnej. W takim wypadku należy ocenić stan psychiczny osób wchodzących w skład takiego organu. W wypadku gdy jest wiele organów, należy oceniać dobrą lub złą wiarę organów działających, analogicznie gdy organ jest wieloosobowy, a do działania jego wystarcza jeden członek bądź ich określona grupa, przy czym, jeżeli działa kilka organów, to wystarczy zła wiara jednego z nich²⁰.

W przypadku osoby działającej poprzez przedstawiciela ustawowego należy badać dobrą lub złą wiarę przedstawiciela²¹. Natomiast dla osoby działającej przez pełnomocnika wystarczy zła wiara pełnomocnika lub mocodawcy²².

Dobłą lub złą wiarę nabywcy należy oceniać w chwili, gdy rozporządzenie doszło do skutku (gdy wpis ma deklaratoryjny charakter), natomiast gdy do dokonania rozporządzenia konieczny jest wpis (wpis konstytutywny), decydująca jest chwila złożenia wniosku o wpis. Gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, gdy doszło do skutku. Zwrócić tu należy uwagę na zmianę, jaka weszła w życie 23 września 2001 r.²³, gdy do rozporządzenia konieczny był wpis – decydował dzień złożenia wniosku. Jest to o tyle istotne, że wnioski złożone tego samego dnia należało uważać za złożone równocześnie.

Należy też sprawdzić, czy rozporządzenie zostało dokonane po 1 stycznia 1983 roku, w przeciwnym wypadku będzie miał zastosowanie art. 22 § 1 pr. rzecz., według którego w złej wierze pozostawał tylko ten, kto wiedział o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁴, chyba że nabycie miało miejsce jeszcze pod rządami jednego z ustawodawstw dzielnicowych.

²⁰ J. G a j d a, *Dobra...*, s. 41- 49, praca ta stanowi szczegółową analizę problematyki dobrej wiary organu osoby prawnej; M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1997 s. 98-99.

²¹ S. R u d n i c k i, *Komentarz...*, s. 50.

²² M. P a z d a n, [w:] *Kodeks...*, s. 246.

²³ Dz.U. z 2001 r. Nr 63, poz. 635.

²⁴ Wyrok SN z dnia 26 listopada 1999 r. III CKN, OSNIC 2000, nr 5, poz. 99.

Podsumowując powyższe rozważania, złą wiarę w odniesieniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych należy określić jako stan psychiczny polegający na pozytywnej wiedzy o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub rażącym niedbalstwie w tym zakresie. Co do rażącego niedbalstwa należy wskazać, że nabywca powinien zapoznać się ze stanem posiadania nieruchomości na miejscu (obejrzeć nieruchomość), a wszelkich dodatkowych zabiegów mających na celu ustalenie stanu prawnego można wymagać od nabywcy tylko w razie zaistnienia szczególnych okoliczności. Nie można też wymagać żmudnych badań takiego stanu.