



Glosa

do uchwały S¹du Najwyższego z dnia 24 października 2003 r.
III CZP 70/03¹

Rękopis wiary publicznej ksi¹g wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) jest wy³¹czona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone s¹ dwie księgi wieczyste, w których wpisani s¹ różni w³aciele.

I

Głosowane orzeczenie dosy^æautorytatywnie wy³¹cza dzia³anie rękopis wiary publicznej ksi¹g wieczystych, w przypadku gdy dla nieruchomości b¹d¹ jej cz^æci istnieje wi^æczej ni¹ jedna księga wieczysta. W Monitorze Prawniczym przedstawie³em pogl¹d odmienny, stoj¹c na stanowisku, ^æe brak jest podstaw prawnych dla generalnego wy³¹czenia dzia³ania rękopis wiary publicznej w takim wypadku².

II

Dla pe³niejszego przedstawienia problemu nale¹zy przeanalizowaa^ædzia³anie rękopis w trzech mo¹liwych przypadkach:

¹ Orzeczenie wraz ze znacz¹ cz^æci¹ uzasadnienia opublikowano w Monitorze Prawniczym 2004, nr 9, s. 416-417.

² P. M y s i a k, Istnienie dwóch lub wi^æczej ksi¹g wieczystych dla danej nieruchomości a ochrona praw w nich ujawnionych, Monitor Prawniczy 2002, nr 14, s. 649-651.

1) jeżeli wszystkie księgi wieczyste prowadzone dla danej nieruchomości ujawniaj¹ ten sam stan prawny, to rękojmia ma zastosowanie³, ponieważ nic nie wskazuje w takim wypadku na niejasny stan prawny, a tylko na pewne zamieszanie formalne z jego ujawnieniem, które powinno zostać usunięte. Bez znaczenia jest, czy w księgach jest ujawniony rzeczywisty stan prawny. Stan taki jednak jest szkodliwy z tego względu, że może stanowić przyczynę istnienia dwóch ksi¹g o różnej treści, gdyż w sytuacji zmiany stanu prawnego bardzo prawdopodobnym jest, że zostanie on ujawniony tylko w jednej z ksi¹g, powodując niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym drugiej;

2) gdy istnieje¹ dwie księgi wieczyste, a w jednej z nich jest ujawniony rzeczywisty w³stanie, pojawia się pytanie, czy czynność prawna z uprawnionym według treści drugiej księgi wieczystej (która jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym) jest chroniona rękojmiami¹.

W tej sytuacji dosyć skomplikowanie przedstawia się działanie rękojmiami. Jedna księga jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ale w stosunku do drugiej zachodzi podstawowa przes³anka działania rękojmiami, czyli niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dlatego też działanie rękojmiami może na rozpatrywać tylko ze względu na istnienie księgi wieczystej ujawniającej stan prawny niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Gdy nie ma takiej niezgodności, niecelowym jest rozpatrywanie istnienia ochrony, jak¹ daje rękojmia, ponieważ istot¹ i celem tej instytucji jest działanie w takich wypadkach. Pojawia się pytanie, jaki wpływ na działanie rękojmiami ma jednoczesne istnienie księgi wieczystej ujawniającej rzeczywisty stan prawny. Skoro podstawowa przes³anka rękojmiami została spełniona, należa³oby przeanalizować dobr¹ wiarę nabywcy. Istnieje w takim wypadku domniemanie dobrej wiary nabywcy. Przyj¹æ jednak należy, że do jego obalenia wystarcza powo³anie się na wpisy w księdze, ujawniającej rzeczywisty stan prawny. Oczywiście jest, że w takim wypadku nabywca

W artykule tym znajduje się również przegląd pogl¹dów doktryny z krytycznym komentarzem.

³ Podobnie S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Warszawa 2002, s. 41; W. Pr¹ d z y Ń s k i, Rękojmia wiary publicznej ksi¹g wieczystych, Przegl¹d Notarialny 1948, nr 9/10, s. 216.

będzie udowadnia³, że dzia³a³ w dobrej wierze, ponieważ nie zna³ treści tej księgi. Dowód taki jest jednak niedopuszczalny ze względu na zakaz zawarty w art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (cytowana dalej jako u.k.w.h.)⁴: „Nie można zas³ania³ się si³e nieznanomoc¹i wpisów w księdze wieczystej...”. W takim wypadku ujawnienie swoich praw w księdze wieczystej chroni rzeczywistego w³o³o³ciela niejako automatycznie przed dzia³aniem r³e³o³kjmi na podstawie innej księgi;

3) sprawa komplikuje się, gdy dwie księgi ujawniaj¹ różny stan prawny, a stan prawny w nich ujawniony jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym wypadku nie istnieje wpis zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, który móg³by wy³¹czya³ dzia³anie domniemania dobrej wiary. Trudno przyj¹æ konstrukcj³e, tak jak w poprzednim punkcie, z³ej wiary nabywcy, gdy wiedzia³ lub z³atwooc¹i móg³ się dowiedzie³ o tym, że istnieje druga księga wieczysta ujawniaj¹ca uprawnienia niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (a przynajmniej nie może zas³ania³ się jej nieznanomoc¹i). Brak jest podstaw, aby samo istnienie drugiej księgi wieczystej o odmiennej treści w omawianym przypadku przes¹dza³o o wy³¹czeniu dzia³ania r³e³o³kjmi ze względu na z³¹ wiar³e nabywcy. Skoro istnieje niezgodnooc³ z rzeczywistym stanem prawnym, nale³y przyj¹æ, że r³e³o³kjnia dzia³a w omawianym przypadku. Z³¹ wiar³e można jednak próbowa³ wykazywa³, jeżeli z drugiej księgi wieczystej w sposób bezsporny wynika³o, że prawo nie przys³ugiwa³o zbywcy uprawnionemu wed³ug treści księgi wieczystej. S¹d badaj¹cy z³¹ wiar³e nabywcy powinien jednak bardzo dok³adnie zbada³ ten fakt i tylko w szczególnie uzasadnionych wypadkach może przypisa³ z³¹ wiar³e. Nale³y mie³ na uwadze, że z³¹ wiar³e można przypisa³ tylko w wypadku ra³o³czego niedbalstwa⁵, dlatego też w omawianym przypadku czynnooc³ prawna dokonana z uprawnionym wed³ug treści księgi wieczystej co do zasady chroniona jest r³e³o³kjmi¹, chyba że zachodz¹ inne okolicznooc³ wy³¹czaj¹ce dzia³anie tej instytucji, co powinien zbada³ s¹d w odpowiednim post³powaniu.

⁴ Ustawa z dnia 6.07.1982 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

⁵ Szerzej na temat z³ej wiary patrz P. M y s i a k, Pojęcie z³ej wiary w odniesieniu do instytucji r³e³o³kjmi wiary publicznej ksi¹g wieczystych, Rejent 2002, nr 9, s. 79-87.

III

W głosowanej uchwale S¹d Najwyższy odrzuca powyższy pogl¹d, prezentuj¹c stanowisko, że „[r]ękojmia wiary publicznej ksi¹g wieczystych (...) jest wy³¹czona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone s¹ dwie księgi wieczyste, w których wpisani s¹ różni w³aacciele”. Z pogl¹dem tym nie można się zgodzić. Podstawowym zarzutem w stosunku do stanowiska SN jest jego w¹t³oœ lub nawet brak podstaw prawnych. Aby to unaocznia naleŹy przeanalizowaœ pogl¹dy prawne zaprezentowane w uchwale. W uzasadnieniu czytamy: „Instytucja ta (mowa o rękojmii w opisanej sytuacji – dop. P.M.) nie może być więc wyk³adana rozszerzaj¹co i stosowana w sytuacjach, których wyst¹pienia ustawodawca nie tylko w ogóle nie przewidzia³, ale których istnienie jest samo w sobie sprzeczne z istot¹ ksi¹g wieczystych i celem ustawy.” Tymczasem art. 626¹³ § 1 k.p.c. stanowi, że „[s]¹d z urzêdu dokona wpisu ostrzeŹenia, jeŹeli dostrzeŹe niezgodnoœ stanu prawnego ujawnionego w ksiêdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi siê dwie lub wiêcej ksi¹g wieczystych, ujawniaj¹cych odmienny stan prawny, wpisu ostrzeŹenia dokonuje siê we wszystkich ksiêgach wieczystych za³oŹonych dla tej nieruchomości.”⁶ Z powyŹszego przepisu wynika, że ustawodawca przewidzia³ moŹliwoœ powstania takiego stanu i przyj¹æ naleŹy, że gdyby jego wol¹ by³o generalne wy³¹czenie dzia³ania rękojmi w tym wypadku, to zamieœci³by w ustawie stosowny przepis, dlatego teŹ ogólne rozwaŹania SN na temat przepisów Konstytucji i art. 1 u.k.w.h. uznaa naleŹy w tym wypadku za niewystarczaj¹ce do uzasadnienia prezentowanego pogl¹du. Pogl¹d ten moŹe wydawaœ siê s³uszny, ale brak mu podstaw w obowi¹-zuj¹cym prawie.

Analizuj¹c powo³any przepis można zadaœ pytanie o cel umieszczania takich ostrzeŹeñ. Powszechnie wiadomo, że maj¹ one na celu wy³¹czenie dzia³ania rękojmi. Trudno jest wskazaœ jakieœ inny cel ujawniania ich we wszystkich wskazanych ksiêgach. Jest to jeszcze jeden argument za zasadnoœci¹ bronionego w niniejszej glosie pogl¹du. Nie można się zgodzić z pogl¹dem, że jest to wyk³adnia rozszerzaj¹ca. Analizuj¹c art. 5 u.k.w.h.

⁶ Wczeœniej ta regulacja znajdowa³a siê w art. 57 u.k.w.h.

zawieraj¹cy ustawow¹ definicjê rêkojmi, naleŹy stwierdzia, Źe faktycznie jest to wyj¹tek od jednej z podstawowych zasad prawa cywilnego. JednakŹe prezentowany pogl¹d opiera siê wrêcz na jego literalnej wyk³adni, natomiast to S¹d NajwyŹszy próbuje zwêziã zakres tego jasno sformu³owanego przepisu.

IV

Dalej S¹d NajwyŹszy podnosi, Źe w omawianym wypadku nie istnieje domniemanie zgodnoœci wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Z pogl¹dem tym nie moŹna siê zgodziã. Istnienie dwóch ksi¹g wieczystych ujawniaj¹cych róŹne stany prawne powoduje bardzo specyficzn¹ sytuacjê. Istniej¹ dwie ksiêgi i dwa wpisy ujawniaj¹ce prawa, które wzajemnie siê wykluczaj¹. Problem sprowadza siê to pytania, czy taki stan powoduje, Źe nie ma domniemania prawdziwoœci Źadnego z wpisów, czy teŹ istnieje takie domniemanie w stosunku do jednego z nich b¹dŹ do wszystkich. Aby to rozstrzygn¹ã, naleŹy odwo³aã siê do ogólnych cech domniemañ. Wed³ug trafnej tezy L. Morawskiego, jedn¹ z podstawowych cech domniemañ, odróŹniaj¹c¹ je od innych sposobów dowodzenia, jest to, Źe nie spe³niaj¹ postulatu eliminacji hipotez wobec nich konkurencyjnych, poniewaŹ dla przeprowadzenia dowodu opartego na domniemaniu wystarczy udowodnienie jego podstaw⁷. Odnosz¹c to do domniemania prawdziwoœci wpisów, stwierdzia naleŹy Źe nie jest dostatecznym przeciwdowodem jednego domniemania prawdziwoœci domniemanie prawdziwoœci innego wpisu. Brak jest jednak podstaw prawnych, aby stwierdzia, Źe przez to nie obowi¹zuje Źadne domniemanie, a w takim wypadku najrozs¹dniejszym jest stwierdzenie, Źe tak d³ugo, jak istnieje ksiêga wieczysta z danymi wpisami wi¹Źe siê z ni¹ domniemanie ich prawdziwoœci. Mówi¹c proœciej, tylko za pomoc¹ przeciwdowodu lub zmiany wpisu ujawniaj¹cego dane prawo moŹna obaliaã takie domniemanie. Wpis moŹe byã zmieniony tylko przez s¹d w sposób kwalifikowany, natomiast nie do przyjêcia jest pogl¹d, Źe do obalenia jednego domniemania wiarygodnoœci wpisu wystarczy tylko domniemanie wiarygodnoœci innego wpisu. Jest to tylko przes³anka uzasadniaj¹ca dok³adniejsze zbadanie stanu prawnego nieruchomoœci w oparciu o inne œrodki dowodowe.

⁷ L. Morawski, *Domniemania a dowody prawnicze*, Toruñ 1981, s. 73-76.

V

S¹d Najwy¿szy wskazuje równie¿, ¿e pogl¹d broniony w niniejszej glosie stoi w sprzecznoœci z pojmieniem z³ej wiary w ustawie o ksiêgach wieczystych i hipotece, zarzucaj¹c dalej ¿e „[z]astosowanie rêkojmi w takiej sytuacji mog³oby prowadziæ do pozbawienia prawa w³asnoœci rzeczywistego i wpisanego do ksiêgi wieczystej w³aœciela nieruchomoœci...”. Wed³ug pogl¹du krytykowanego przez SN, sytuacja taka jest niemo¿liwa, poniewa¿, je¿eli rzeczywisty w³aœciel spe³ni swój obowi¹zek z art. 35 u.k.w.h., to istnienie innych ksi¹g wieczystych nie mo¿e mu szkodziæ, natomiast, je¿eli nie wykona³ tego obowi¹zku, to niezale¿nie od tego czy istnieje jedna, czy wiêcej ksi¹g wieczystych musi siê liczyæ w ka¿dym z tych wypadków z mo¿liwoœci¹ utraty w³asnoœci, w³aœnie na podstawie rêkojmi. Nale¿y zauwa¿yæ, ¿e je¿eli w³aœciel sam nie chce chroniæ swojej w³asnoœci poprzez ujawnienie jej w ksiêdze wieczystej, to dlaczego prawo ma to robiæ za niego? W takim wypadku nale¿y chroniæ pewnoœæ obrotu nieruchomoœciami w oparciu o ksiêgi wieczyste, co jest podstawowym celem istnienia instytucji rêkojmi wiary publicznej ksi¹g wieczystych.

VI

W uchwale czytamy te¿, ¿e „[t]rudno jednak uznaæ (...) by jej (wyk³adni bronionej w niniejszej glosie – dop. P.M.) zastosowanie mog³o doprowadziæ do prawid³owego ustalenia stanu prawnego nieruchomoœci w krañcowych sytuacjach patologicznych, gdy istnienie dwóch ksi¹g wieczystych dla jednej nieruchomoœci spowodowane jest b³êdami w geodezyjnym oznaczeniu dzia³ki.” W zwi¹zku z tym nale¿y podnieœæ, ¿e geodezyjne oznaczenie dzia³ki s¹ to dane faktyczne ujawniane w dziale pierwszym, które, jak wiadomo, same w sobie nie s¹ chronione rêkojmi¹⁸, natomiast w wypadku, gdy chodzi o spowodowan¹ tym niezgodnoœæ z rzeczywistym stanem prawnym, rzeczywisty w³aœciel mo¿e zawsze siê powo³ywaæ na ochronê wynikaj¹c¹ z ujawnienia swojego prawa na zasadach opisanych w punkcie II.

Ze wzglêdów przedstawionych powy¿ej, nie mo¿na siê zgodziæ z uchwa³¹ S¹du Najwy¿szego, a pogl¹d w niej broniony nie znajduje dostatecznych podstaw prawnych.

Piotr Mysiak

⁸ Tak te¿ S. Rudnicki, Komentarz..., s. 35.