

Andrzej Majewski

Możliwość dowiedzenia się z łatwością o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jako przesłanka złej wiary nabywcy

Prawo operowało¹ i operuje pojęciem złej wiary nie tylko na gruncie materialnego prawa cywilnego², chociaż właśnie w prawie cywilnym oraz przy okazji regulacji stosunków społecznych związanych z obrotem gospodarczym (także międzynarodowym) najczęściej można doszukać się tego pojęcia³.

Analiza aktów prawnych używających pojęcia „zła wiara” prowadzi do spostrzeżenia, że na ogół ustawodawca przyjmuje istnienie złej wiary jako brak dobrej wiary, a więc jako usprawiedliwioną w danych okolicz-

¹ Np. § 952 Patentu Cesarskiego z 1.06.1811 r. Powszechna Księga Ustaw Cywilnych (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), Zb. US. Nr 3, poz. 496; art. 356 Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego, Dz. PrKP. Nr 5, poz. 1.

² Np. art. 23 ustawy z 20 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz.U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.; art. 53, 255, 545 § 4 k.p.c.

³ Np. art. 13, 21 ustawy z 28 kwietnia 1936 r. – Prawo czekowe, Dz.U. Nr 37, poz. 283 z późn. zm.; art. 112 § 4, art. 295 § 4, art. 486 § 4 ustawy z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.; art. 6, 10 ustawy z 28 kwietnia 1936 r. – Prawo wekslowe, Dz.U. Nr 37, poz. 282; art. 20 § 1 i 2, art. 21 k.r.o.; art. 34 ust. 1 i 2, art. 234 ust. 2 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.; art. 131 ust. 2 pkt 1, art. 158 ust. 2, art. 165 ust. 2 ustawy z 30 czerwca 2000 r. – Prawo własności przemysłowej, Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1117 z późn. zm.; art. 22 ust. 4 ustawy z 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji, Dz.U. Nr 44, poz. 202 z późn. zm.; art. 7, art. 83 § 2, art. 169 § 1, art. 170, art. 172 § 1 i 2, art. 174, art. 176 § 1, art. 192 § 1, art. 225, art.

nościach niewiedzę o istnieniu prawa lub stosunku prawnego⁴. Wiedzę lub niewiedzę może posiadać jedynie osoba fizyczna, stąd istnienie dobrej wiary osoby prawnej oceniać należy przez pryzmat stanu psychicznego osób fizycznych wchodzących w skład organów osoby prawnej, przedstawicieli ustawowych, pełnomocników⁵.

W prawie cywilnym złą wiarę interpretuje się jako co najmniej niedbalstwo, czyli niedołożenie należytej staranności⁶, staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 355 § 1 k.c.). Przyjmuje się więc obiektywną miarę staranności. Na gruncie ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁷ (dalej cytowanej jako u.k.w.h.) pozytywne pojęcie złej wiary możliwe jest do zdefiniowania poprzez pojęcie osoby pozostającej w złej wierze, o której mowa w art. 6 ust. 2. Zgodnie z tym przepisem: „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”. Wynika z tego, że zła wiara to wiedza lub brak takiej wiedzy, przy istnieniu okoliczności umożliwiających łatwe powzięcie wiadomości o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁸. Zła wiara wyłącza rękojmię wiary publicznej

226 § 2, art. 227 § 2, art. 310, 342, 464, 885, 886, 921⁷, art. 918 § 2, art. 1028 k.c.; art. 6 bis ust. 3, 6 ter ust. 7 Konwencji paryskiej o ochronie własności przemysłowej z dnia 20 marca 1883 r., zmienionej w Brukseli dnia 14 grudnia 1900 r., w Waszyngtonie dnia 2 czerwca 1911 r., w Hadze dnia 6 listopada 1925 r., w Londynie dnia 2 czerwca 1934 r., w Lizbonie dnia 31 października 1958 r., w Sztokholmie 14 lipca 1967 r., Dz.U. z 1975 r. Nr 9, poz. 51; art. 24 ust. 7 załącznika nr 1 do obwieszczenia Ministra Spraw Zagranicznych z 12 lutego 1996 r. w sprawie publikacji załączników do Porozumienia ustanawiającego Światową Organizację Handlu (WTO), Dz.U. Nr 32, poz. 143 oraz art. 6 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

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

⁵ J. Gajda, *Dobra wiara...*, s. 44; P. Mysiak, *Pojęcie złej wiary w odniesieniu do instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 2002, nr 9, s. 86 i podana tam literatura.

⁶ Zob. np. J. Gajda, *Dobra wiara...*, s. 42; A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, Państwo i Prawo 1997, nr 7, s. 8 i podana tam literatura.

⁷ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

⁸ Por. S. Rudnicki, *Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Sądowy 2002, nr 6, s. 4.

ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Prawo cywilne zawiera ogólną zasadę domniemania istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.)⁹. Istnienie złej wiary należy udowodnić. O ile wiedza nabywcy o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest trudna do udowodnienia przed sądem, to powód ma dużo większą szansę udowodnić, że nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o tej niezgodności. Z uwagi na niedoprecyzowanie przez ustawodawcę pojęcia „z łatwością”, problematyką interpretacji tego określenia zajęła się doktryna i orzecznictwo. Liczne publikacje oraz orzeczenia Sądu Najwyższego nie dają jednoznacznej odpowiedzi, jak pojmować wyrażenie „możności dowiedzenia się z łatwością”. Zawierają jednak pewne wskazówki istotne dla praktyki. Stąd też tematyka jest nadal otwarta i warto podjąć próbę dalszego uściślenia wskazanego wyrażenia, co jest celem niniejszego opracowania.

Doprecyzowanie pojęcia „możliwość dowiedzenia się z łatwością” jest ważne zarówno dla sądów w celu ujednoczenia orzecznictwa w procesach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i dla notariuszy w celu zapobiegania zawieraniu umów z osobami rzeczywiście nieuprawnionymi. Na notariuszach ciąży obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, oraz udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej¹⁰. Notariusz powinien udzielić stronom wszechstronnego wyjaśniania wszystkich okoliczności związanych z transakcją¹¹. Warto zauważyć, że w przypadku nieudzielenia informacji i rady notariusz narażony jest na odpowiedzialność cywilną¹².

⁹ Na temat domniemań określonych w u.k.w.h. zob. A. M e n e s, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 5, s. 53-60.

¹⁰ Art. 80 § 2 i 3 ustawy z 14 lutego 1991 r., Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369; por. E. G n i e w e k, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 2003, nr 10, s. 41.

¹¹ Por. B. L e w a s z k i e w i c z - P e t r y k o w s k a, *Glosa do wyroku SN z 15.10.1997 r., III CKN 214/97*, OSP 1998, nr 6, poz. 112.

¹² Por. B. L e w a s z k i e w i c z - P e t r y k o w s k a, *Wina lekarza i zakładu opieki zdrowotnej jako przesłanka odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy leczeniu*, Prawo i Medycyna 1999, nr 1, s. 121-125.

W literaturze i orzecznictwie podkreśla się, że możliwość „dowiedzenia się z łatwością o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym” jest kategorią subiektywną, ocenianą od strony nabywców. Przy ocenie bierze się pod uwagę właściwości psychiczne determinujące ich możliwości¹³, także przez pryzmat ich kategorii (np. inna będzie ocena przeciętnego człowieka¹⁴, a inna banku¹⁵). Złą wiarę w omawianym zakresie określa się w doktrynie i orzecznictwie jako stan psychiczny polegający na rażącym niedbalstwie powodującym brak uzyskania informacji o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. A więc przyjąć należy, że ustawodawca, używając wyrażenia „z łatwością”, obniżył kryterium staranności, uznając, że zwykle niedbalstwo¹⁶ nie wyłącza dobrej wiary nabywcy. W przypadku rażącego niedbalstwa twierdzi się, że trudno jest podać nawet jakiś zobiektywizowany wzorzec „łatwości dowiedzenia się”. Każdy przypadek należy oceniać indywidualnie, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy¹⁷. Wydaje się, że rażące niedbalstwo umożliwia wyłączenie rękojmi także w przypadku zamiaru nabywcy pokrzywdzenia swoim działaniem podmiotu, któremu w rzeczywistości prawo przysługuje, w sytuacji gdy takiego zamiaru nie można udowodnić z braku dowodów¹⁸. Ujmując inaczej problem – możliwość dowiedzenia się z łatwością jakby „pochłania” przypadki złego zamiaru w tym sensie, że nie ma konieczności takiego zamiaru udowadniać. Jak zauważył S. Rudnicki¹⁹ „możność dowiedzenia się z łatwością” wyłącza możliwość stawiania nabywcy wymagania

¹³ Na przykład S. Rudnicki, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2000 r., I CKN 1014/00*, Rejent 2001, nr 3, s. 106.

¹⁴ P. Mysiak, *Pojęcie złej wiary...*, s. 83 i powołane tam orzecznictwo.

¹⁵ Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 5 maja 1993 r. III CZP 52/93, (OSP 1994, nr 12, poz. 238).

¹⁶ Niedbalstwo w rozumieniu kodeksu cywilnego. Bliżej zob. A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka...*, s. 9 i nast.

¹⁷ P. Mysiak, *Pojęcie złej wiary...*, s. 82 i powołana tam literatura.

¹⁸ Por. Z. Banaszczyk, P. Granecki, *O istocie należytej staranności*, Państwo i Prawo 2002, nr 7-8, s. 22 i podana tam literatura.

¹⁹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 52 i 53. Podobnie A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka...*, s. 118; tenże, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93*, OSP 1994, nr 12, poz. 238.

szczególnej staranności, nawet w sytuacji istnienia podejrzeń i wątpliwości co do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podkreśla się, że w razie istnienia wątpliwości nie należy wymagać od nabywcy żmudnych czy kosztownych badań dotyczących ustalenia rzeczywistego stanu prawnego²⁰ oraz pokonywania trudnych do przewyciężenia przeszkód²¹. Nabywca nie może jednak zaniedbać zwykłych kroków staranności²² w ramach możliwości dowiedzenia się z łatwością, czyli dołożenia minimum staranności²³.

W piśmiennictwie krytycznie ocenia się²⁴ odosobniony pogląd, że złą wiarę należy łączyć z powinnym zachowaniem, jakiego oczekuje się od osoby działającej²⁵, podkreślając, że rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może wyłączyć zwykłe niedbalstwo.

Przyjmuje się także, wbrew brzmieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., że nie jest możliwe obniżenie progu wymaganej staranności do staranności minimalnej, lecz nabywca ma obowiązek podjąć czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności²⁶, czyli staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju²⁷, inaczej należytej staranności²⁸.

²⁰ P. Mysiak, *Pojęcie złej wiary...*, s. 84.

²¹ Por. M. Jagielska, *Nowelizacja Kodeksu cywilnego: kontrola umów i wzorców umownych*, Monitor Prawniczy 200, nr 11, s. 699.

²² A. Szpunar, *Glosa do wyroku SN z 27 marca 2001 r., IV CKN 274/00*, Rejent 2002, nr 12, s. 118.

²³ S. Rudnicki, *Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Sądowy 2002, nr 6, s. 6 i 7 oraz tenże, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2000 r., I CKN 1014/00*, Rejent 2001, nr 3, s. 105 i 106.

²⁴ Zob. A. Szpunar, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93*, OSP 1994, nr 12, poz. 238.

²⁵ Uzasadnienie uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93 (OSP 1994, nr 12, poz. 238). Sąd Najwyższy uznał, że nastąpiło zbliżenie pojęcia „należytej staranności” określonej w kodeksie cywilnym do staranności w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

²⁶ Uzasadnienie do wyroku SN z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00 (OSP 2003, z. 11, poz. 142).

²⁷ Zob. art. 355 § 1 k.c.

²⁸ Niektórzy autorzy prezentują pogląd, że zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć”, o którym mowa w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. jest niekonsekwentnym określeniem przesłanki dołożenia należytej staranności. Z. Banaszczyk, P. Granecki, *O istocie należytej...*, s. 27.

Reguły językowe wykładni interpretacyjnej nakazują przy braku definicji ustawowej pojęcia „dowiedzenia się z łatwością” sięgnąć do języka naturalnego w poszukiwaniu podstawy będącej punktem wyjścia dla dalszych rozważań. Dowiedzieć się oznacza powziąć wiadomość, czyli dowiedzenie się polega na aktywnym zachowaniu nabywcy – na działaniu. Gdyby dowiedzenie się polegało na biernym zachowaniu, połączenie tego wyrazu z wyrażeniami np. „łatwo”, „trudno”, „bez trudności” nie miałyby sensu ze względów oczywistych. Aktywnego działania w celu dowiedzenia się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym można wymagać jedynie wówczas, gdy znana jest treść księgi wieczystej oraz istnieją wątpliwości, co do jej zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

Znaczenia wyrazów „łatwość” i „trudność” są sobie skrajnie przeciwstawne. Można zauważyć, że pomiędzy tymi wyrazami znajduje się stan pośredni, możliwy do określenia za pomocą wyrażenia np. „bez trudu”. Z tego samego powodu należałoby uznać za skrajnie przeciwstawne wyrażenia takie, jak: „dowiedzieć się z trudnością” (przy działaniu zachować szczególną ostrożność) oraz „dowiedzieć się z łatwością” (działając, zachować staranność minimalną). Pomiedzy nimi stan pośredni mogłoby określać wyrażenie „dowiedzieć się” (przy działaniu zachować należytą staranność). Niezachowanie należytej staranności pozwoliłoby uznać istnienie złej wiary, która jako stan psychiczny polegałaby na niedbalstwie.

De lege lata ocena, czy nabywca mógł dowiedzieć się z łatwością, wyłącza możliwość stawiania mu wymagania należytej staranności, lecz staranności minimalnej. Sąd Najwyższy odniósł się w swoich orzeczeniach do problematyki złej wiary banków²⁹. Odniesienie określonych standardów wymagań w stosunku do banków powoduje zobiektywizowanie oceny zachowania, a przecież ocena powinna być dokonywana do strony konkretnego banku, przez pryzmat stanu psychicznego osób działających w jego imieniu. Z tych samych powodów należy uznać, że nie niedbalstwo, lecz rażące niedbalstwo może w omawianym zakresie wskazywać na złą wiarę nabywcy. Określenie „rażąco” odnosi się do przypadków znacznego odbiegania zachowania nabywcy od miary zachowania uczci-

²⁹ Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 5 maja 1993 r. III CZP 52/93 (OSP 1994, nr 12, poz. 238).

wego nabywcy, zachowania wskazującego na dochowanie należytej staranności. Biorąc pod uwagę, że tylko rażące niedbalstwo może wskazywać na niezachowanie minimalnej staranności, należy, z uwagi na treść art. 6 ust. 2 u.k.w.h., krytycznie odnieść się do poglądów, zgodnie z którymi powinno się uznawać, iż nabywca pozostaje w złej wierze, jeśli nie dokona czynności mieszczących się w granicach przeciętnej staranności czy nie zrealizuje powinienego zachowania, jakiego oczekuje się od osoby działającej.

Łatwość dowiedzenia się, a więc zachowania minimalnej staranności, jako kategoria subiektywna stawia pod znakiem zapytania poglądy odwołujące się do zawodowej staranności banków. Wydaje się, że zawodowa staranność odnosi się do należytej, a nie minimalnej staranności. Z drugiej strony zauważyć należy, że względy zdroworozsądkowe, pomijając już rolę banków i szczególną działalność wyróżniającą je pośród innych profesjonalistów, przemawiają za uznaniem konieczności dochowania przez nie należytej staranności.

Doktryna i orzecznictwo wypracowało pewne standardy interpretujące „możliwość dowiedzenia się z łatwością”, kierując się obiektywną oceną okoliczności konkretnych spraw oraz subiektywnymi właściwościami (cechami, stanem psychicznym) nabywcy³⁰. Analiza poglądów określających wspomniane standardy pozwala stwierdzić, iż nabywca zaniedbał możliwości dowiedzenia się z łatwością, jeżeli:

- a) nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej³¹,

³⁰ S. Rudnicki, *Glosa do wyroku SN z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, z. 11, poz. 142.*

³¹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 53. Wydaje się, że niezapoznanie się z treścią księgi wieczystej nie może być przesłanką złej wiary, gdyż „łatwość dowiedzenia się” nie dotyczy informacji zawartych w księgach wieczystych, lecz rzeczywistego stanu prawnego. Ujmując problem inaczej, znajomość treści księgi wieczystej i porównanie owej znajomości z rzeczywistością może spowodować wątpliwości co do zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, wątpliwość uzasadniającą na następnym etapie aktywność nabywcy zmierzającą do dowiedzenia się, czy wątpliwości są uzasadnione. Na etapie dowiadzania się można określić, czy dokonał wszystkich czynności mieszczących się w pojęciu „dowiedzenie się z łatwością”. Nieznajomość treści księgi wieczystej uniemożliwia w ogóle możliwość jej porównania z jakimkolwiek stanem prawnym. Por. S. Rudnicki, *Dwa problemy rękopisami...*, s. 10 i 11.

b) nie zasięgnął informacji, w czym posiadaniu znajduje się nieruchomości³²,

c) nie przedstawił wątpliwości notariuszowi przy zawieraniu umowy³³,

d) nie wykazał aktywności w celu uzyskania łatwo dostępnych informacji dotyczących rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (poprzez np. zatelefonowanie do współmałżonka spadkodawcy lub do rozwiedzionego małżonka zbywcy nieruchomości o wyjaśnienie, w oparciu o posiadane dokumenty, czy jeden z małżonków wpisany do księgi wieczystej jest w rzeczywistości wyłącznym właścicielem zbywanej nieruchomości, czy też nieruchomość należy bądź należała do majątku wspólnego)³⁴, w sytuacji posiadania wiedzy, że osoba niewpisana do księgi wieczystej rości sobie prawa do nieruchomości³⁵,

e) łączyły go dobre stosunki z rzeczywistym właścicielem nieruchomości³⁶,

f) zignorował pisma rzeczywistego właściciela o toczącym się postępowaniu dotyczącym ustalenia stanu prawnego nieruchomości³⁷,

g) wiedział o krokach rzeczywistych właścicieli zmierzających do odzyskania nieruchomości i ich podstawie prawnej³⁸.

Do powyższego katalogu sytuacji uzasadniających możliwość łatwego dowiedzenia się nabywcy o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym można dodać:

³² S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 53; S. Rudnicki, *Dwa problemy rekojmi...*, s. 7. Odmienny pogląd prezentuje A. Szpunar – zob. A. Szpunar, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 marca 2001 r., IV CKN 274/00*, Rejent 2002, nr 12, s. 119.

³³ Zob. uzasadnienie do wyroku SN z dnia 11 lipca 2002 r., I CKN 800/2000 (Lex nr 74490).

³⁴ Uchwała SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218); Za słuszny należy uznać postulat badania przez notariuszy stanu cywilnego zbywcy przy zawieraniu umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz sprawdzania, czy nieruchomość należy do majątku wspólnego małżonków (w sytuacji gdy zbywcą jest osoba pozostająca w związku małżeńskim). Bliżej zob. P. Mysiak, *Pojęcie zlej wiary...*, s. 85 i 86.

³⁵ Uzasadnienie wyroku SO w Elblągu, I Ca 126/2006 (niepublikowane).

³⁶ Por. uzasadnienie do wyroku SN z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99 (OSNC 2002, z. 6, poz. 77).

³⁷ Zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/2000 (OSP 2003, nr 11, poz. 142).

³⁸ P. Mysiak, *Pojęcie zlej wiary...*, s. 82.

– wcześniejsze zawarcie umowy dotyczącej korzystania z nieruchomości (np. dzierżawy) między rzeczywistym właścicielem niewpisanym do księgi wieczystej a późniejszym jej nabywcą,

– respektowanie uprawnień właścicielskich osoby niewpisanej do księgi wieczystej jako właściciel (np. wykonanie przez późniejszego nabywcę polecenia wywozu złożonych przez niego odpadów z terenu nieruchomości będącej przedmiotem późniejszej umowy o przeniesienie własności zawartej z osobą wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel),

– znaczną nieadekwatność wartości prawa do proponowanej jego ceny³⁹,

– niedokonanie czynności, które są zwyczajowo przyjęte w danym środowisku.

Wracając do ogólniejszych rozważań dotyczących „możności dowiedzenia się z łatwością o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym”, można stwierdzić, że doktryna i orzecznictwo rozszerzyły to pojęcie, wskazując niekiedy nawet na obowiązek dochowania należytej staranności (choćby w przypadku banków), kierując się raczej zasadą słuszności niż dosłownym brzmieniem art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Czy wobec tego *de lege ferenda* nie należałoby wymagać od nabywcy należytej staranności w omawianym zakresie? Wydaje się, że na to pytanie należy udzielić odpowiedzi pozytywnej, biorąc pod uwagę rolę ksiąg wieczystych oraz ewolucję w zakresie stosunku ustawodawcy do prawa własności i ograniczonych praw rzeczowych, którymi rozporządzenia wśród praw jawnych są przede wszystkim chronione przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Proponowana problematyka wiąże się z zachowaniem przewagi stanu formalnego nad rzeczywistym stanem prawnym, co jest niezbędnie do funkcjonowania rękojmiami ksiąg wieczystych.

Znaczących wskazówek dostarcza wykładnia historyczna. Dekret z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe⁴⁰, definiując w art. 22 § 1 złą wiarę w odniesieniu do rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych, określił ją jako wiedzę, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym

³⁹ Nieadekwatność, która jeszcze nie wskazuje na ocenę rozporządzenia jako nieodpłatnego. Por. A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka...*, s. 10.

⁴⁰ Dz.U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.

stanem prawnym. W ustroju socjalistycznym częściowa nacjonalizacja ziemi w naszym kraju i różne ograniczenia obrotu nieruchomościami w znacznym stopniu zdeprecjonowały rolę ksiąg wieczystych⁴¹ stojących na straży bezpieczeństwa obrotu i ochrony praw rzeczywistego właściciela. Art. 17 i 18 Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z 22 lipca 1952 r.⁴² zapewniał ochronę własności indywidualnej i osobistej. Jednak prawo własności w ujęciu konstytucyjnym nie należało – jak obecnie – do wolności i praw człowieka i obywatela, a określało jedynie ustrój społeczno-gospodarczy PRL. Nie było także konstytucyjnych gwarancji ochrony praw majątkowych związanych z własnością indywidualną i osobistą. Na początku lat 80-tych w celu łagodzenia ogólnego niezadowolenia z ustroju socjalistycznego doszło do uchwalenia ustaw wzmacniających prawa właścicieli do nieruchomości⁴³.

Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wzmocniła ochronę rzeczywiście uprawnionego, poszerzając pojęcie złej wiary o możliwość dowiedzenia się z łatwością, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Aktualnie obowiązująca Konstytucja RP z 2 kwietnia 1997 r.⁴⁴ w art. 20 stwierdza, że społeczna gospodarka rynkowa jest oparta między innymi na własności prywatnej⁴⁵. Z przepisu art. 21 ust. 1 wynika, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia (własność rozumianą jako mienie, w tym własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe), a prawo do własności i innych praw majątkowych określono jak jedno z wolności i praw ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych (w przepisie tym mowa między innymi o własności, użytko-

⁴¹ W piśmiennictwie prowadzona była dyskusja nad celowością istnienia ksiąg wieczystych w warunkach ustroju socjalistycznego. Zob. B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 7 i powołana tam literatura.

⁴² Dz.U. z 1976 r. Nr 7, poz. 36.

⁴³ Na przykład ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów, Dz.U. Nr 11, poz. 80, czy ustawa z 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. Nr 11, poz. 79.

⁴⁴ Dz.U. Nr 78, poz. 483.

⁴⁵ Bliżej na temat pojęcia własności prywatnej zob. S. Jarosz-Żukowska, *Konstytucyjna zasada ochrony własności*, Kraków 2003, s. 109 i nast.

waniu wieczystym i ograniczonych prawach rzeczowych)⁴⁶. W Konstytucji RP przewidziane są środki ochrony wolności i praw (art. 77-81), w tym także własności i innych praw majątkowych.

Nie analizując szczegółowo wskazanych unormowań, gdyż odbiegaloby to od zasadniczego nurtu rozważań, uznać należy, że wzrosła ranga własności i innych praw rzeczowych w rozumieniu konstytucyjnym, a w istocie pozycja właściciela, użytkownika wieczystego oraz osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe. Powinna też wzrosnąć w ustawach ich ochrona, sprowadzająca się do ochrony przed pozbawieniem praw składających się na treść własności w ujęciu konstytucyjnym. *De lege ferenda* powinna więc zostać zwiększona ochrona rzeczywiście uprawnionego w stosunku do osoby formalnie legitymującej się prawem na podstawie treści księgi wieczystej. Wydaje się, że w świetle aktualnej Konstytucji, należałoby wymagać od nabywcy zachowania należytej staranności w procesie uzyskiwania informacji dotyczących rzeczywistego stanu prawnego, a nie staranności minimalnej.

Jak wynika z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Treść księgi stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego nieruchomości. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (zwana dalej rękojmią) ma za zadanie ochronę uczciwego nabywcy przed ewentualnymi roszczeniami osób, którym w rzeczywistości służy określone prawo. Zadaniem ksiąg wieczystych jest również ochrona osób rzeczywiście uprawnionych, a nie tylko nabywców działających w zaufaniu do treści ksiąg. Nie można jednak oderwać rękojmi od ogólnych zasad prawa cywilnego oraz całego porządku prawnego. Działanie w zaufaniu do treści księgi stanowi wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstwa rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Nietrafne wydaje się dokonywanie wykładni prowadzącej do

⁴⁶ Na temat konstytucyjnego pojęcia własności zob. bliżej S. J a r o s z - Ż u k o w s k a, *Konstytucyjna zasada...*, s. 32-43; D. P o k i t k o, *Własność w Konstytucji III Rzeczypospolitej*, RPEiS 2002, nr 2, s. 179-191.

zbyt szerokiego przyjmowania istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy⁴⁷. Należy przyjąć, że niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinna mieć charakter wyjątkowy, chociaż w rzeczywistości jest inaczej. W tej sytuacji nie można deprecjonować prawa rzeczywistego właściciela, uwzględniając jednak pozytywną rolę rękojmi w obrocie.

Kolejny argument przemawiający za wymaganiem od nabywcy należytej staranności wynika z porównania rozwiązań dotyczących nabycia ruchomości i nieruchomości od nieuprawnionego. Jeśli nabywca ruchomości musi dołożyć należytej staranności, to należałoby od nabywcy nieruchomości wymagać również dołożenia należytej staranności, skoro przy jej niezachowaniu skutki prawne dla rzeczywistego właściciela nieruchomości mogą być bardziej dotkliwe niż dla właściciela ruchomości. Nie można ze względów oczywistych zrównać reglamentacji prawnej nabycia rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej⁴⁸ z nabyciem nieruchomości od osoby niebędącej jej właścicielem, ale wydaje się, że ujednoczenie pojęcia złej wiary jest kwestią otwartą. Można zbliżyć rozwiązania prawne, mając na uwadze ujednoczenie konstrukcji prawnej pojęć dobrej, a co za tym idzie i złej wiary, odgrywających istotną rolę w obu wspomnianych przypadkach.

Powstaje pytanie, na ile prawo rzeczywistego właściciela powinno być „silne”, aby dla bezpieczeństwa obrotu nie osłabiło znacząco rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a tym samym nie pozbawiało ochrony uczciwego nabywcy. Wydaje się, że przejście od subiektywnej oceny do oceny bardziej zobiektywizowanej (należyta staranność) nie osłabi rękojmi z następujących przyczyn:

a) z uwagi na domniemanie dobrej wiary dowód, że nabywca nie zachował należytej staranności (miał uzasadnione wątpliwości i nie dołożył należytej staranności, żeby je rozwiać) ciążyłby nadal na rzeczywistym uprawnionym,

⁴⁷ Uzasadnienie do wyroku SN z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00 (OSP 2003, z. 11, poz. 142).

⁴⁸ Zob. bliżej A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka...*, s. 8-10 i podana tam literatura.

b) nabycie nieruchomości od nieuprawnionego występuje dość rzadko z uwagi na ostrożność potencjalnych nabywców, którzy w sytuacji powzięcia wątpliwości co do zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym starają się te wątpliwości rozwiązać. Inaczej rzecz ujmując, niezgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odstrasza potencjalnych nabywców od dokonywania transakcji.

c) jeżeli nabywca nie posiadał wątpliwości co do zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, nie można mu zarzucić złej wiary, gdyż tylko przy istnieniu wątpliwości mógłby podjąć działania, aby je rozwiązać.

Proponowane rozwiązanie, wymagające od nabywcy należytej staranności, umożliwi sądom stosowanie kryteriów jej oceny w znacznie dokładniejszym i ujednoliconym kształcie, bowiem w orzecznictwie i literaturze o wiele dokładniej wypracowano określone standardy niż te, które dotyczą staranności minimalnej. Zapobiegnie to rozbieżnościom w orzecznictwie i trudnej ocenie, kiedy mamy do czynienia z „łatwym dowiedzeniem się”, a kiedy nie. Zmiana ustawodawstwa w proponowanym zakresie nie będzie niezgodna z prawem Unii Europejskiej, ponieważ art. 295 TWE⁴⁹ pozwala państwom członkowskim swobodnie kształtować porządek własności.

Reasumując, *de lege ferenda* art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mógłby brzmieć następująco: „W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto mógł się o tym dowiedzieć”. Proponowana treść w odniesieniu do „dowiedzenia się” zakłada, że w procesie dowiadywania się należy zachować należyłą staranność. Bardziej jasna redakcja tego przepisu mogłaby zawierać zwrot „dowiedzieć się przy zachowaniu należytej staranności”. Biorąc powyższe pod uwagę można zaproponować jako jaśniejsze następujące brzmienie 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 mógł się o tym dowiedzieć przy zachowaniu należytej staranności”.

⁴⁹ Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską, Dz.U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864/2 z późn. zm.