

## **Uchwała z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03**

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Zbigniew Strus*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Krystyny R. i Krzysztofa R. przeciwko Urszuli S., Jerzemu S., Bożenie D., Jadwidze K., Jadwidze K.-K., Dorocie B., Barbarze R., Stanisławowi K., Adamowi K. i Markowi K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 24 października 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 25 czerwca 2003 r.:

"Czy w sytuacji, gdy ta sama nieruchomości objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, wyłączona jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – Dz.U. Nr 19 poz. 147 ze zm.) ?"

podjął uchwałę:

**Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele.**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione zagadnienie prawne, powstało w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w której ustalono m.in., że każda z dwóch działek będących przedmiotem sprawy objęta została dwiema księgami wieczystymi ujawniającymi różnych właścicieli, przy czym tylko wpisy w jednej księdze są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Dotyczy to działki nr

560/1 uregulowanej zarówno w księdze wieczystej nr (...)85, w której jako właściciele figurują Urszula i Jerzy S., jak i w księdze wieczystej nr (...)72, w której jako właściciele figurują Krystyna i Krzysztof R., oraz działki nr 989/3 uregulowanej zarówno w księdze wieczystej nr (...)51, w której jako właściciel figuruje Józef K., jak i w księdze wieczystej nr (...)72, w której jako właściciele figurują Krystyna i Krzysztof R. Własność obu tych działek o łącznej powierzchni 697 m<sup>2</sup> nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1975 r. Józef K., co stwierdził prawomocnym postanowieniem z dnia 12 grudnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kielcach. Oznaczone innymi numerami, były one objęte księgą wieczystą nr (...)51, w której jako właściciel figurował Józef K. W 1985 r. działkę nr 560/1 podarował on pozwanym małżonkom Urszuli i Jerzemu S. i m.in. dla tej działki urządzono księgę wieczystą kw. nr (...)85, wpisując w niej jako właścicieli tych pozwanych. Działka nr 989/3 pozostała w księdze wieczystej nr (...)51. Te same działki, oznaczone na podstawie pomiarów geodezyjnych z 1967 r. jako działka nr 104, zostały, wraz z działkami 97 i 507, objęte aktem własności ziemi z dnia 11 grudnia 1973 r., wydanym na rzecz Magdaleny W. na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.), choć bezsporne jest, że Magdalena W. nigdy nie była posiadaczem działki nr 104, jej samoistnym posiadaczem był bowiem Józef K. Dla objętych aktem własności ziemi działek nr 97, 104 i 507 urządzona została księga wieczysta nr (...)72, w której jako właścicielka figurowała Magdalena W. Po sprzedaży i odłączeniu z tej księgi działek nr 97 i 507, pozostała w niej działka nr 104, którą Magdalena W. umową z dnia 25 czerwca 1996 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, sprzedała powodom Krystynie i Krzysztofowi małżonkom R. Nabywcy wpisani zostali do księgi wieczystej nr (...)72 jako właściciele tej działki.

Sąd Rejonowy w Kielcach, rozpoznając roszczenie małżonków R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wyrokiem z dnia 14 marca 2002 r. nakazał odłączenie od nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)85 działki gruntu oznaczonej numerem 560/1 oraz odłączenie od nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)51 działki gruntu oznaczonej numerem 989/3 i stwierdził, że dla działek tych urządzona jest księga wieczysta nr (...)72, w której są one oznaczone jako działka nr 104. Sąd Rejonowy uznał, że ostatnim tytułem własności do spornej nieruchomości legitymują się powodowie,

którzy nabyli ją w 1996 r. od osoby posiadającej tytuł własności w postaci aktu nadania ziemi.

Sąd pierwszej instancji nie rozważał kwestii, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje także sytuacje, w których ta sama nieruchomości ma urządzone dwie księgi wieczyste, ujawniające różnych właścicieli i gdy tylko jeden wpis jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Tę wątpliwość powziął Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację pozwanej Urszuli S. Wskazał, że w literaturze prezentowane są dwa stanowiska w tym przedmiocie, a przyjęcie każdego z nich prowadziło do innego rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. W ocenie tego Sądu, bardziej przekonujące jest stanowisko, zgodnie z którym działanie rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest w takiej sytuacji wyłączone, a jedynie dopuszczalne jest wykazanie złej wiary nabywcy, jeżeli z drugiej księgi wieczystej w sposób bezsporny wynika, że prawo nie przysługiwało zbywcy uprawnionemu według księgi wieczystej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota przedstawionego zagadnienia prawnego sprowadza się do pytania, czy gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których ujawnieni są różni właściciele, a tylko wpisy w jednej księdze są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikająca z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), a zatem, czy osoba, która nabyła nieruchomości od podmiotu ujawnionego, niezgodnie z rzeczywistością, w księdze wieczystej jako właściciel, nabywa własność tej nieruchomości, traci ją zaś właściciel prawidłowo ujawniony w drugiej księdze.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego, gdy ta sama działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. m.in. uchwały z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67 oraz z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73). Ze względu na to, że uzgodnienie takie polega na doprowadzeniu księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNC 1991, nr 1, poz. 12), konieczne jest ustalenie rzeczywistego właściciela

nieruchomości, co w rozpoznawanej sprawie wymaga, jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego.

Trafnie też Sąd ten wskazał, że w literaturze prezentowane są w tym przedmiocie dwa stanowiska, trzeba jednak stwierdzić, że przeważa pogląd, iż w opisanej na wstępie sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa. Także Sąd Najwyższy zajął takie stanowisko w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r. III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142), stwierdzając, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, gdy nieruchomość w chwili sprzedaży jest objęta dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele.

Prezentowany w literaturze pogląd odmienny, zakładający, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączona, w sytuacji która występuje w rozpoznawanej sprawie prowadzi w konsekwencji do takich samych skutków, jak stanowisko przeciwne. Przyjmuje bowiem, że wprawdzie w opisanej sytuacji działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, jednak wówczas, gdy wpis prawa własności w jednej księdze jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a w drugiej nie, nabywca od osoby wpisanej do księgi niezgodnie z rzeczywistością jako właściciel nigdy nie będzie mógł być uznany za działającego w dobrej wierze ze względu na przewidzianą w art. 2 u.k.w.h. zasadę jawności materialnej ksiąg wieczystych i wypływającą z niej niemożność zasłaniania się nieznaną wpisowi w drugiej księdze wieczystej. Tak więc także w świetle tego stanowiska, w sytuacji, która występuje w rozpoznawanej sprawie, nabywca od nieuprawnionego, ale wpisanego właściciela, nie mógłby się powoływać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych jako działający zawsze w złej wierze.

Trudno jednak uznać, by taka wykładnia art. 5 u.k.w.h. dała się pogodzić z pojęciem złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. oraz by jej zastosowanie mogło doprowadzić do prawidłowego ustalenia stanu prawnego nieruchomości w krańcowych sytuacjach patologicznych, w których istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości spowodowane jest błędami geodezyjnymi w oznaczeniu działki.

Dlatego też, przychylając się do przeważającego w literaturze i wyrażonego także w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, że w rozważanej sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w całości, wskazać trzeba, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 u.k.w.h. księgi wieczyste zakłada się i prowadzi

tylko dla nieruchomości, które ich nie mają, a celem ich prowadzenia jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Osiągnięciu tego celu podporządkowane są instytucje przyjęte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece i cel ten powinna również uwzględniać wykładnia. Istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności w sposób oczywisty nie pozwala na osiągnięcie ustawowego celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Trzeba zatem uznać, że w tak patologicznej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, mogłoby to bowiem prowadzić do skutków godzących w porządek prawny. Trafnie więc wskazuje się w piśmiennictwie, że w takiej sytuacji nie mogą być chronione przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wpisy dotknięte opisanymi wadami. Trafnie też stwierdził Sąd Najwyższy we wskazanym wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., że gdy istnieją dla jednej nieruchomości dwie księgi wieczyste z różnymi wpisami prawa własności, nie można przyjąć domniemania przewidzianego w art. 3 u.k.w.h., iż ujawnione w księdze wieczystej prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, związana z domniemaniem, o którym mowa w art. 3 i mająca służyć sprawności oraz bezpieczeństwu obrotu nieruchomościami uregulowanymi w księgach wieczystych, stanowi nie tylko ustawowe odstępstwo od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, lecz także od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 21 i 64 Konstytucji. Jedynie ze względów związanych z bezpieczeństwem obrotu ustawodawca wprowadził w art. 5 u.k.w.h. instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, uznając, że gdy nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą, to jej treść powinna rozstrzygać na korzyść osoby, która przez czynność prawną nabyła nieruchomość od osoby według księgi wieczystej uprawnionej, choć osoba ta rzeczywiście uprawnioną nie była.

Zasada ta, w przewidzianej ustawowo sytuacji istnienia jednej księgi wieczystej, rozstrzyga kwestię nabycia własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w niej jako właściciel. Jej stosowanie prowadzi do utraty własności przez osobę, która jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, ale na

skutek na ogół własnych zaniedbań nie doprowadziła do wpisania swojego prawa do księgi wieczystej oraz do uzyskania własności przez osobę, która nabyła nieruchomości od osoby nie będącej właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi zatem istotną ingerencję ustawodawcy w prawo własności, prowadzącą do jego utraty najczęściej bez możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty. Instytucja ta nie może być więc wykładana rozszerzająco i stosowana w sytuacjach, których wystąpienia ustawodawca nie tylko nie przewidział, ale których istnienie jest sprzeczne z istotą ksiąg wieczystych i celem ustawy. (...)

Z tych względów należy uznać, że przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, jeżeli w chwili zbycia, dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele. W takiej sytuacji ustalenie, komu przysługuje prawo własności nieruchomości, następuje przy zastosowaniu zasad ogólnych, w tym wspomnianej już zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.