



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 kwietnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Robert Stefanicki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 kwietnia 2025 r. w Warszawie skargi kasacyjnej Banku spółki akcyjnej w W. (poprzednio Bank spółka akcyjna w W.)

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z 17 sierpnia 2020 r., II Ca 102/20,

w sprawie z powództwa E.P.

przeciwko D.P. oraz Bankowi spółce akcyjnej w W. (poprzednio Bank spółka akcyjna w W.)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Robert Stefanicki

Kamil Zaradkiewicz

Mariusz Załucki

[M.O.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 26 czerwca 2019 r., I C 469/18, Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie z powództwa E.P. przeciwko D.P. oraz Bankowi S.A. w W. (wcześniej: Bank S.A. w W.) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalił powództwo (pkt 1); zasądził od powoda E.P. na rzecz Banku S.A. w W. kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że E.P. oraz D.P. pozostają w związku małżeńskim od dnia 19 czerwca 1982 r., w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. D.P. prowadzi ponadto działalność gospodarczą pod nazwą „[...]” D.P.

W dniu 22 kwietnia 2010 r. D.P., w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, zawarła z „M” sp. z o.o. w W., w formie aktu notarialnego, umowę „przeniesienia własności”, na podstawie której nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w T. przy ul. [...], stanowiącego działkę o numerze [...], o powierzchni [...] ha oraz prawo własności posadowionego na gruncie budynku o pow. [...] m², stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomości, za cenę w wysokości 109 800 zł. W umowie tej D.P. oświadczyła m.in., że nabycia tego dokonuje do majątku osobistego za fundusze pochodzące z majątku osobistego na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Powyższa umowa zawarta została w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z 25 marca 2010 r.

E.P. nie był stroną umowy z 22 kwietnia 2010 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży z 25 marca 2010 r., jak również nie wyraził w formie aktu notarialnego zgody na jej zawarcie.

D.P. ustaloną w umowie cenę uiściła częściowo ze środków pochodzących z kredytu konsumenckiego nr [...] udzielonego jej w dniu 25 września 2009 r. w wysokości 80 000 zł, a w pozostałym zakresie z oszczędności jej oraz jej męża E.P. Informacje te nie zostały jednak zawarte w umowie z 22 kwietnia 2010 r. E.P. nie był

również stroną umowy kredytu konsumenckiego nr [...] z 25 września 2009 r., jednak w formie pisemnej wyraził zgodę na jej zawarcie.

W dniu 3 sierpnia 2010 r., w wykonaniu wniosku z 26 kwietnia 2010 r., Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim założył dla powyższej nieruchomości księgę wieczystą o numerze [...] oraz wpisał w jej dziale II, jako właściciela Skarb Państwa - Starostę Tomaszowskiego oraz jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynku pozwaną D.P.

Sąd I instancji ustalił również, E.P. posiadał wiedzę o nabyciu przez żonę prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz akceptował tę czynność.

W dniu 2 lutego 2012 r. D.P. ustanowiła na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o numerze [...] oraz prawie własności posadowionego na niej budynku w formie pisemnego oświadczenia hipotekę w wysokości 844 650,54 zł na rzecz Banku S.A. w W., celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu o numerze [...] z 27 stycznia 2012 r. w wysokości 496 853,26 zł udzielonego M.T., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „[...]“ M.T. M.T. była znajomą D.P. oraz matką partnerki jej syna – M.P. D.P. nie była dłużnikiem osobistym banku i ustanowienie hipoteki utrzymywała w tajemnicy przed powodem. Ponadto, przed ustanowieniem hipoteki poinformowała pracownika banku, iż pozostaje w związku małżeńskim.

E.P. nie wyraził zgody na ustanowienie hipoteki w wysokości 844 650,54 zł oraz nie uczestniczył w rozmowach z bankiem.

W dniu 16 lutego 2012 r., w wykonaniu wniosku z 7 lutego 2012 r., Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim wpisał w dziale IV księgi wieczystej o numerze [...] hipotekę umowną w wysokości 844 650,54 zł na rzecz pozwanego banku. Podstawą powyższego wpisu było oświadczenie banku z 2 lutego 2012 r. podpisane przez osoby uprawnione do jego reprezentowania oraz pisemne oświadczenie D.P. z 2 lutego 2012 r. o ustanowieniu hipoteki.

Wyrokiem z 4 lipca 2017 r. wydanym w sprawie z powództwa E.P. przeciwko D.P., I C 2045/16, Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim uzgodnił treść księgi wieczystej o numerze [...] z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał

wpisanie w dziale II księgi wieczystej jako użytkowników wieczystych gruntu oraz właścicieli budynku oraz urządzeń znajdujących się na tej działce - D.P. oraz E.P. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej w miejsce D.P. Odpowiednich wpisów, stosownie do tego wyroku, w księdze wieczystej dokonano w dniu 5 września 2017 r.

W ocenie Sądu I instancji powództwo E.P. inicjujące niniejsze postępowanie podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Sąd *a quo* w swoich rozważaniach podkreślił, iż umowa „przeniesienia własności” z 22 kwietnia 2010 r. aż do 2017 r. dotknięta była sankcją bezskuteczności zawieszanej i jako taka - do momentu potwierdzenia - nie wywołała zamierzonego skutku rzeczowego z uwagi na brak zgody powoda na jej zawarcie, wyrażonej w formie aktu notarialnego w trybie art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. w zw. z art. 63 § 2 k.c. Ponadto, do tego czasu powód nie został wpisany do księgi wieczystej jako nabywca prawa użytkowania wieczystego gruntu, podczas gdy do skutecznego „przeniesienia” tego prawa art. 27 u.g.n. wymaga konstytutywnego wpisu nabywcy do księgi wieczystej. Sąd I instancji zauważył w tym kontekście, że dopiero w 2017 r., wskutek uwzględnienia powództwa E.P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie I C 2045/16, powód potwierdził umowę „przeniesienia własności” z 22 kwietnia 2010 r., w wyniku czego, na podstawie art. 63 § 1 k.c. wywołała ona skutki z mocą wsteczną od daty jej zawarcia. W tym wypadku wyrok sądu zastąpił formę aktu notarialnego wymaganą dla oświadczenia powoda.

Sąd *a quo* wskazał dalej, że odrębnym zagadnieniem pozostaje natomiast kwestia, czy wobec konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do majątku wspólnego E. i D.P. nastąpiło już z dniem wpisu do księgi wieczystej D.P. (3 sierpnia 2010 r.), czy też dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej obojga małżonków (5 września 2017 r.), z zastrzeżeniem wstecznej skuteczności wpisu od daty złożenia wniosku o jego dokonanie (art. 29 u.k.w.h.). W ocenie Sądu I instancji na uwzględnienie zasługuje pierwsze ze stanowisk, ponieważ o przynależności danego składnika do majątku wspólnego decyduje samodzielnie art. 31 k.r.o., zaliczając do tego majątku również przedmioty nabyte „choćby przez jednego z małżonków”, niezależnie od podstawy

nabycia. Przepis ten, jako element stanu prawnego (art. 56 k.c.), w sposób autonomiczny rozstrzyga więc skład majątku wspólnego, nie przewidując odstępstw w wypadku konieczności dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Oceniając zatem ustalony stan faktyczny, w ocenie Sądu *a quo*, ustanowienie przez D.P. w dniu 2 lutego 2012 r. hipoteki umownej w wysokości 844 650,54 zł na - wchodzącym w skład majątku wspólnego ze skutkiem wstecznym od 2010 r. - prawie użytkownika wieczystego nieruchomości dokonane zostało z naruszeniem art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. Przepis ten wymagał bowiem - podobnie jak w wypadku odpłatnego nabycia - zgody powoda na „obciążenie” prawa użytkownika wieczystego hipoteką. Ważność umowy, zawartej przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależała zatem od jej potwierdzenia przez drugiego małżonka, zaś w przypadku braku potwierdzenia dotychczasowa sankcja bezskuteczności zawieszona przekształca się w bezwzględną nieważność umowy ze skutkiem wstecznym.

W rozpoznawanej sprawie powód E.P. zgody takiej, do której wymagana była forma pisemna bądź notarialna pod rygorem nieważności, nie udzielił. Pozwany bank okoliczności tej nie kwestionował, co w świetle całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, nakazuje traktować ją jako przyznaną w rozumieniu art. 230 k.p.c. Co więcej, Sąd I instancji ustalił, że powód E.P. definitywnie odmówił potwierdzenia przedmiotowej czynności.

Sąd I instancji wskazał dalej, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do oceny spornej czynności przez pryzmat art. 38 k.r.o., zgodnie z którym jeżeli na podstawie czynności prawnej dokonanej przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem.

Sąd *a quo* zauważył w tym kontekście, że zgodnie z art. 5 u.k.w.h. 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 (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych). Skutkiem

działania rękojmi jest zatem skuteczne nabycie ograniczonego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej do rozporządzenia nim.

W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie nie wystąpiła żadna z okoliczności negatywnych, wyłączających rękojmię, tj. ustanowienie objętej pozwem hipoteki nie było rozporządzeniem „nieodpłatnym” oraz brak jest podstaw do przypisania wierzycielowi hipotecznemu „złej wiary”.

W ramach swoich rozważań Sąd *a quo* przywołał uchwałę Sądu Najwyższego z 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, w której Sąd Najwyższy stwierdził, iż w złej wierze nabywca hipoteki pozostaje także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążana nieruchomości stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógł być z łatwością ustalić, że nieruchomości ta jest w rzeczywistości przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej. W takiej sytuacji - zdaniem Sądu Najwyższego - wierzyciel hipoteczny powinien uzyskać zgodę drugiego małżonka na dokonanie rozporządzenia.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska zaprezentowanego w przywołanej wyżej uchwale, wskazując, że nakładanie na nabywcę obowiązku, by w każdym przypadku, gdy zbywca pozostaje w związku małżeńskim, podejmował działania mające na celu weryfikację treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma podstaw w brzmieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. i przekracza dbałość, o jakiej mowa w tym przepisie. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziło również do tego, że dobrą wiarę nabywcy nieruchomości od osoby pozostającej w związku małżeńskim oceniałoby się z uwzględnieniem ostrzejszych kryteriów niż dobrą wiarę osoby, która nabywa nieruchomości od osoby niepozostającej w związku małżeńskim, a brak podstaw do przyjęcia takiego różnicowania na gruncie art. 6 ust. 2 u.k.w.h.

Sąd wskazał dalej, że powód E.P., na którym spoczywał w tym względzie ciężar dowodu, nie udowodnił również, aby pozwany bank do dnia 7 lutego 2012 r. „z łatwością” mógł się dowiedzieć o owej niezgodności. Dostrzec należy bowiem, iż w analizowanym okresie, w dziale II księgi wieczystej, jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku, wpisana była wyłącznie D.P. W aktach księgi wieczystej brak było jednocześnie jakichkolwiek dokumentów i wzmianek wskazujących na nabycie tego prawa do majątku wspólnego (np. potwierdzenia umowy przez powoda). W tym

kontekście uwzględnić należało także status pozwanej jako przedsiębiorcy oraz okoliczność, iż nieruchomości tę - stanowiącą tereny przemysłowe – D.P. nabyła na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Działania takie, to jest zakup przez przedsiębiorcę składnika przedsiębiorstwa do majątku osobistego, obserwowane są dość często w praktyce obrotu i jako takie, nie budzą wątpliwości.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zauważył, że od daty nabycia przez D.P. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w 2010 r. do dnia ustanowienia przez pozwaną hipoteki upłynął okres niemal 2 lat i w tym czasie powód nie podjął żadnych działań zmierzających do ujawnienia jego praw do nieruchomości, mimo że spoczywał na nim taki obowiązek. Pozwany bank mógł pozostawać zatem w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Od wyroku Sądu I instancji apelację złożył powód, zaskarżając ten wyrok w całości i formułując w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego tj.: art. 38 k.r.o. w zw. z art. 5 u.k.w.h.; art. 7 k.c.

Na skutek rozpoznania apelacji powoda wyrokiem z 17 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim zmienił zaskarżony wyrok w punktach: pierwszym sentencji w ten sposób, że uzgodnił treść księgi wieczystej [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu czwartego tej księgi hipoteki umownej w wysokości 844 650,54 zł ustanowionej na rzecz Banku S.A. w W. oraz drugim sentencji w ten sposób, że zasądził od pozwanego Banku S.A. w W. na rzecz powoda E.P. kwotę 2833,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1); zasądził od pozwanego Banku S.A. w W. na rzecz powoda E.P. kwotę 1550 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą (pkt 2); nakazał pobrać od każdego z pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim po 14 853,50 zł tytułem nieuiszczonych przez powoda opłat od pozwu i apelacji.

W ocenie Sądu II instancji apelacja wniesiona przez powoda była uzasadniona.

Sąd *ad quem* podkreślił, że podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ma kwestia, czy w stosunku do pozwanego banku zachodzi

wyłaczenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, czyli czy pozwany bank, jako nabywca hipoteki, działał w złej wierze.

Sąd II instancji zgodził się z Sądem *a quo*, że pozwany bank w chwili miarodajnej do oceny złej wiary, tj. w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej, nie miał pozytywnej wiedzy o niezgodności treści księgi wieczystej o numerze [...] z rzeczywistym stanem prawnym. Jednakże pozytywna wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym to tylko jedna z dwóch postaci złej wiary. Druga, która była przedmiotem rozważań Sądu I instancji, to brak takiej wiedzy ale w warunkach, gdy nabywa z łatwością mógł dowiedzieć się o występującej niezgodności.

Sąd *ad quem* wskazał dalej, że użyte w przepisie wyrażenie „z łatwością mógł się dowiedzieć” nie oznacza wymagania zachowania staranności minimalnej, lecz staranności przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o własne interesy. Nabywca nie ma zatem obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W ocenie Sądu wyższa staranność jest jednak wymagana od profesjonalnego nabywcy, w tym wierzyciela hipotecznego, jakim jest niewątpliwie bank.

Sąd II instancji podzielił w tym kontekście stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w uchwale z 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, podnosząc, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z przypadkiem, w którym pozwany bank wiedząc, że ustanawiająca hipotekę D.P. jest osobą pozostającą w związku małżeńskim, a jej ustrój majątkowy poddany jest przepisom o wspólności majątkowej małżeńskiej, nic nie zrobił, by przy ustanawianiu hipoteki zażądać udziału jej współmałżonka. Było to szczególnie wskazane w sytuacji, kiedy wysokość hipoteki była znaczna i zbliżała się do kwoty 1 miliona złotych, a jak się okazało współużytkownikiem wieczystym nieruchomości na prawach ustawowej wspólności był również powód.

Z tych względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i powództwo uwzględnił.

Pozwany bank wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu II instancji, zaskarżając go w całości i formułując w skardze zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj.: art. 38 k.r.o. w zw. z art. 6 ust. 2 u.k.w.h.; art. 6 ust. 2 u.k.w.h.; art.

27 zdanie 2 u.g.n. W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi II instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy. Ponadto, pozwany wniósł o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Powód złożył odpowiedź na skargę kasacyjnej pozwanego banku, w której wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od skarżącego na swoją rzecz kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest prawnym instrumentem dostosowania prawnego stanu rzeczywistego do stanu jawnego wynikającego z treści księgi wieczystej. Znajduje ona zatem zastosowanie w przypadkach nieprawidłowego stanu treści księgi, chroniąc zaufanie do treści publicznego tego rejestru. Instrument unormowany w art. 5 i nast. u.k.w.h. pozwala nabywcy na uzyskanie prawa podmiotowego, przede wszystkim prawa rzeczowego, o takim zakresie lub treści, jakie miałyby ono, gdyby w rzeczywistości istniał określony stan ujawniony w księdze wieczystej. Kreuje zatem stan pozorów prawnego, który może w okolicznościach opisanych w art. 5 i nast. u.k.w.h. prowadzić do powstania określonych skutków prawnych „na korzyść” nabywcy działającego *ex fide bona*.

Ramy i treść nabywanego prawa każdorazowo zatem wynika z art. 5 i nast. u.k.w.h., a nie ze stanu rzeczywistego, który umożliwia nabycie określonego prawa w innym kształcie, to jest w takim, w jakim uprawnienie do rozporządzania faktycznie przysługuje kontrahentowi nabywcy. W tym też sensie instrument rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (zob. np. uchwałę SN z 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 192; wyroki SN: z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16; z 6 marca 2019 r., I CSK 809/17; z 6 czerwca 2019 r., II CSK 224/18; z 15 kwietnia 2021 r., V CSKP 59/21). W istocie jednak skutek w postaci nabycia

prawa w innym zakresie lub o odmiennej treści wynika nie tyle z samej czynności zbywcy, co z ustawy, która skutek taki przewiduje w razie istnienia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. To zatem nie zbywca „przenosi więcej” na nabywcę, co raczej ustawa kształtuje nowy stan prawny z uwagi na odmienną treść wpisu w księdze niż wynika to z rzeczywistego stanu prawnego – każdorazowo przy spełnieniu przesłanek wskazanych w art. 5 i nast. u.k.w.h. Dokonanie przez strony czynności prawnej o skutku rzeczowym stanowi w konsekwencji jedynie jedną z przesłanek skutku wynikającego wprost z przepisu.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest instytucją stanowiącą wyjątek czy ograniczenie w zakresie konstytucyjnej ochrony własności (por. odmienne zapatrywanie w uchwale SN z 24 października 2003 r., III CZP 70/03). Jest bowiem ustawowym mechanizmem kształtowania skutków zdarzeń podejmowanych w obrocie cywilnoprawnym i jako taki kształtuje sytuację prawną właściciela oraz innych osób rzeczowo uprawnionych w systemie prawnym. Ograniczenia własności i innych praw majątkowych stanowią natomiast rozwiązania, które wyłączają w węższym bądź szerszym zakresie ingerują w sferę uprawnień właścicielskich, wyłączając określone uprawnienia z ram tych praw względnie eliminując czasowo bądź trwale możliwość ich wykonywania w pewnym zakresie. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jako mechanizm normatywny niebędący władcym wkroczeniem w sferę indywidualnego statusu majątkowego nie jest również formą wyłączenia w rozumieniu konstytucyjnym, tj. w świetle art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

Instytucja ta obejmuje nie tylko przypadki nabycia własności *a non domino*, lecz także sytuacje, w których w sposób błędny ujawniono wielkość udziałów w prawie rzeczowym, zamiast wyłącznego uprawnionego wpisano obok niego jedną lub więcej osób jako współuprawnionych (np. pozornych współwłaścicieli) albo wpis obejmuje jedną osobę zamiast kilkorga współuprawnionych. Dwa ostatnie przypadki mogą dotyczyć zarówno sytuacji, w której wspólność ma charakter ułamkowy (*pro indiviso*), jak i łączny (do niepodzielnej ręki). Rozbieżność między tak określonym zakresem praw, która nie dotyczy ich treści, lecz tego, komu przysługują, może wpływać na sytuację prawną osoby, która dokonuje czynności prawnej

z błędnie ujawnionym wyłącznym uprawnionym względnie z pozornym współuprawnionym. W tym drugim przypadku może w szczególności dojść do skutecznego obciążenia rzeczy (a zatem powstania skutku rozporządzającego mimo braku w tym zakresie odpowiedniego umocowania względnie uprawnienia do rozporządzania rzeczą jako całością), części ułamkowej nieruchomości lub udziału w prawie, mimo że ustanawiający ograniczone prawo rzeczowe na korzyść nabywcy nie jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym współuprawnionym, w szczególności współwłaścicielem.

Możliwa jest w szczególności sytuacja, jak rozpatrywana w niniejszej sprawie, gdy osoba ujawniona w księdze wieczystej jako jedyny (wyłączny) uprawniony dokonuje czynności skutkującej obciążeniem rzeczy lub prawa na niej, mimo że zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym jest osobą jedynie współuprawnioną z tego tytułu. W rezultacie wskutek działania na korzyść nabywcy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych może wówczas dojść do obciążenia całej rzeczy lub prawa na niej, mimo że zbywca nie dysponował wyłącznym uprawnieniem do rozporządzania w tym zakresie.

Celem instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest zapewnienie ochrony osoby, która dokonuje czynność prawną z tym, kto jest ujawniony w księdze wieczystej jako uprawniony do jej dokonania, a także skutkiem której ma być powstanie prawa majątkowego (rzeczowego) określonej treści. Instytucja rękojmi urzeczywistnia koncepcję zaufania do pozoru prawnego. Wiąże się to z tym, iż księga wieczysta jest wiarygodnym „nośnikiem” umożliwiającym ustalenie stanu prawnego dobra, jakim jest nieruchomość, dla której jako rejestr jest prowadzona – umożliwia uzyskanie pozytywnej i precyzyjnej wiedzy o istnieniu oraz treści praw rzeczowych na nieruchomości.

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych opiera się na domniemaniu prawdziwości wpisów i stanowi podstawę zaufania do treści księgi w zakresie stanu prawnego w niej ujawnionego. Zasada ta uznawana bywa za urzeczywistniającą koncepcję pozoru prawnego, może być uznane jako przewidujące skutek w postaci powstania fikcji skuteczności stanu wynikającego z wpisu na korzyść nabywcy działającego w dobrej wierze (czasem uznaje się, że chodzi w tym przypadku

o niewzruszalne domniemanie prawne - *praesumptio iuris et de iure*, zob. szerzej na ten temat np. Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3: Sachenrecht, §§ 889-902*, red. S. Herller, Berlin 2019, komentarz do § 892, nb. 10). Bez względu na ocenę uzasadnienia dogmatycznego nie budzi wątpliwości to, iż na podstawie przepisów o rękojmi powstaje określony skutek materialnoprawny polegający na tym, iż nieprawidłowy stan jawny według treści księgi wieczystej staje się w odniesieniu do stanu ukształtowanego po stronie nabywcy *ex fide bona* stanem rzeczywistym (materialnoprawnym). Rękojmia wiary publicznej zakłada w odniesieniu do osoby działającej *ex fide bona* zarówno prawidłowość, jak i kompletność wpisów w księdze wieczystej. Oznacza to, iż przyjmuje się swoistą fikcję, wedle której stan prawny jest taki, jak wynika z wpisów, a nie istnieje inny, choćby w rzeczywistości mogły istnieć na nieruchomości inne prawa rzeczowe (nieujawnione w księdze wieczystej) czy prawa o odmiennej treści (zob. na ten temat szerzej z odniesieniami: Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar*, komentarz do § 892, nb. 4, 10).

Przepisy o rękojmi umożliwiają zatem ukształtowanie nowego stanu rzeczywistego z pozornego (jawnego, lecz nieprawdziwego), który wynikał z niezgodnej ze stanem rzeczywistym treści księgi wieczystej.

Osoba wpisana jako zbywca w księdze wieczystej jest tym samym traktowana jako rzeczywiście uprawniona, a samo prawo rzeczowe, którym się legitymuje, istnieje w zakresie odpowiadającym treści wpisu w księdze wieczystej. Stan jawny, w którego prawidłowość wiarę pokłada nabywca, nie musi być spowodowany przez drugą stronę czynności, choćby był nią właściciel nieruchomości albo inna osoba, której na tej rzeczy przysługuje prawo rzeczowe. Dla powstania zatem skutku w postaci działania stanu jawnego księgi wieczystej na korzyść nabywcy nie ma zasadniczo znaczenia to, co było przyczyną powstania stanu niezgodności między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym.

W niniejszej sprawie zastosowanie powyższego rozwiązania prowadzi do wniosku, iż niezgodność wpisu dotycząca użytkownika wieczystego nie skutkuje wraz z nabyciem w dobrej wierze powstaniem stanu polegającego na przysługiwaniu użytkownika jednej osobie zgodnie z treścią wpisu, lecz skuteczne nabycie hipoteki

na tym prawie (oraz na budynku jako rzeczy, której własność pozostaje prawem związanym z użytkowaniem wieczystym(bez względu na brak zgody współużytkownika, który jako taki nie został we wpisie użytkownika wieczystego uwidoczniony. Nie dochodzi zatem do zmiany stanu prawnego w zakresie szerszym, niż wynika to z „korzyści” nabywcy będącego stroną czynności prawnej i działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Dochodzi tym samym do nabycia w tym zakresie od nieuprawnionego, który nie dysponował zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym wyłącznym uprawnieniem do rozporządzania użytkowaniem wieczystym.

Art. 6 i nast. u.k.w.h. chronią pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego (zob. np. postanowienie SN z 25 stycznia 2022 r., III CZP 72/22). Wpis w księdze wieczystej powoduje, iż na jego podstawie możliwe jest ustalenie – w założeniu sposób zupełny (kompletny) – aktualnego stanu prawnego nieruchomości w zakresie istniejących na niej praw rzeczowych, bez konieczności podejmowania różnorodnych czynności służących jego ustaleniu w inny sposób. Nie ma zatem konieczności czynienia drobiazgowych ustaleń i poszukiwań, czy i jaki jest stan rzeczywisty, choćby był on w istocie odmienny od tego, jaki jest ujawniony w księdze wieczystej.

Działanie ręką idzie w dwóch kierunkach – pozytywnym i negatywnym (zob. też np. wyrok SN z 6 marca 2019 r., I CSK 809/17). W odniesieniu do pierwszego na korzyść osoby wywodzącej z wpisu skutki prawne i działającej *ex fide bona* zakłada się, iż prawo majątkowe określonej treści istnieje, przysługuje tej właśnie osobie (zob. też np. postanowienie SN z 26 października 2023 r., II CSKP 2128/22, OSNC 2024, nr 4, poz. 45) i ma taką treść, jak wynika to z wpisu w księdze wieczystej. W odniesieniu do drugiego przyjmuje się, że prawa, które nie są wpisane (nie zostały ujawnione w ogóle) lub które zostały błędnie wykreślone, nie istnieją.

Zaufanie do stanu jawnego według treści księgi wieczystej jako publicznego rejestru jest podstawowym celem i funkcją tej instytucji. Nie zmienia tego fakt, iż w polskim prawie rzeczowym zasada jawności materialnej w odniesieniu do rozporządzeń prawami rzeczowymi na nieruchomościach nie tyle nawet jest osłabiona, co w istocie wskutek odrzucenia zasady wpisu została zniesiona. Wpis w księdze wieczystej jako konieczne zdarzenie dla powstania nowego stanu

prawnorzeczowego obok samej czynności prawnej rozporządzającej jest bowiem wymagany w polskim prawie jedynie wyjątkowo, gdy przewiduje to przepis szczególny. Przede wszystkim wpis nie jest konieczny dla powstania skutku w postaci przejścia własności na nabywcę.

W kontekście niniejszej sprawy należy jednak przypomnieć, że wpis użytkowania wieczystego zarówno w odniesieniu do skutku w postaci jego powstania, jak i przejścia praw i obowiązków na kolejnego nabywcę (translatywnie), ma właśnie konstytutywny charakter. Oznacza to, że dopiero skutek ujawnienia zdarzenia w postaci oddania gruntu w użytkowanie wieczyste lub jego przeniesienia, a zatem nabycia translatywnego, dochodzi do powstania skutku rozporządzającego (rzeczowego). Również ustanowienie, jak i co do zasady przeniesienie hipoteki, niezależnie od tego, czy jej przedmiotem jest nieruchomości, jej część ułamkowa będąca przedmiotem udziału współwłaściciela, czy też użytkowanie wieczyste, wymagają każdorazowo wpisu w księdze.

W rozpoznawanej sprawie dobra wiara banku odnosi się w istocie do tego, iż użytkowanie wieczyste podlegające obciążeniu przysługiwało wyłącznie kontrahentce skarżącego, nie wchodząc do majątku wspólnego. Rękojmią zatem nie obejmowała samego istnienia po stronie zbywcy użytkowania wieczystego, ale to, iż pozostawał on uprawniony wyłącznie do rozporządzania, w tym przypadku poprzez ustanowienie na użytkowaniu wieczystym hipoteki. Ocena ta pozostaje aktualna bez względu na to, czy chodzi o to, czy zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym uprawnienie do rozporządzania obojga małżonków wywodzone jest z istnienia po ich stronie wspólności majątkowej małżeńskiej, czy też byłoby oni uprawnieni *pro indiviso*, a zatem każdemu z nich przysługiwałby udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu.

Przesłanką kluczową nabycia na podstawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest istnienie dobrej wiary po stronie nabywcy, który dokonuje czynności prawnej mającej wywołać skutek prawnorzeczowy, a której przedmiotem jest nieruchomości albo prawo rzeczowe na niej. Oznacza to przede wszystkim, że pozytywna wiedza strony czynności prawnej, która ma nabyć prawo według stanu treści księgi wieczystej, o nieprawidłowości lub niekompletności wpisu,

powoduje, że nie dochodzi do nabycia prawa według stanu jawnego wynikającego z treści księgi wieczystej (*mala fides nocet*). Brak skuteczności czynności prawnej wywołuje także zachowanie, które odpowiada rażącemu niedbalstwu, a które polega na zaniechaniu przez nabywcę odpowiednich działań umożliwiających ustalenie rzeczywistego stanu prawnego, który okazałby się wówczas niezgodny ze stanem jawnym z księgi wieczystej. Tak należy rozumieć wskazaną w art. 6 u.k.w.h. formułę ustawową „z łatwością mógł się dowiedzieć”.

Ochrona obejmuje w szczególności to, czy zbywca jest uprawniony jako ten, któremu ma przysługiwać własność rzeczy obciążanej w drodze czynności z nabywcą *ex fide bona*, czy też ma przysługiwać podlegające obciążeniu prawo rzeczowe. Nie ulega wątpliwości, że dotyczy to także tego, czy zbywca jest wyłącznym uprawnionym, czy też przysługuje mu jedynie udział we własności względnie w podlegającym obciążeniu innym prawie rzeczowym (choć już nie dotyczy to tego, czy w ogóle zbywca istnieje) albo jest współwłaścicielem łącznym, a tym samym nie ma wyłącznego uprawnienia do rozporządzania rzeczą wspólną.

Możliwe jest skuteczne nabycie prawa rzeczowego od osoby będącej w rzeczywistości jedynie współuprawnioną w szerszym zakresie, jeżeli z treści księgi wieczystej wynika, iż osoba ta (zbywca) jest wyłącznie uprawniona. W niniejszej sprawie możliwe jest także obciążenie użytkowania wieczystego (które nie podlega zatem zbyciu) w całości, nawet jeżeli okazałoby się, iż niezgodnie z treścią księgi wieczystej przysługiwało ono nie wyłącznie stronie czynności rozporządzającej, lecz także innemu współuprawnionemu. Nie jest zatem wykluczone obciążenie użytkowania wieczystego hipoteką w całości (jako przedmiotu prawa zastawniczego) przez jednego z małżonków, o ile tylko on jest ujawniony w księdze wieczystej, a w rzeczywistości użytkowanie wieczyste wchodzi do majątku wspólnego.

Przyjąć należy, że rękojmia ma skutek względny w tym sensie, iż jej działanie nie prowadzi w ogólności do zmiany stanu prawnego, a wyłącznie dostosowania stanu rzeczywistego do stanu jawnego w zakresie, w jakim wymaga tego korzyść nabywcy *ex fide bona*. Skutek ten jednak może również pośrednio wpływać na zmianę sytuacji prawnej osób trzecich. Użytkowanie wieczyste może być teoretycznie uznane za fikcyjnie istniejące na korzyść wierzyciela hipotecznego,

który w dobrej wierze uzyskał na nim hipotekę, nawet wówczas, gdy użytkowanie nie istniało, ale zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jednak istnienie tak rozumianego przedmiotu obciążenia można w takim przypadku uznać tylko w zakresie, w jakim odnosi się do samej hipoteki. Zatem skutek działania rękojmi na rzecz wierzyciela hipotecznego nie dochodzi wówczas do powstania użytkowania wieczystego ze wszystkimi skutkami tego stanu rzeczy. W tym sensie użytkowanie wieczyste istnieje fikcyjnie tylko o tyle, o ile uzasadnia to istnienie obciążającej je hipoteki (zob. też Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3: Sachenrecht, §§ 889-902*, red. S. Herller, Berlin 2019, komentarz do § 892, nb. 222; kwestia jednak pozostaje sporna co do skutku założenia istnienia przedmiotu obciążenia wskutek nieprawidłowego wpisu zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie). W razie zaś uznania, iż doszło do skutecznego nabycia hipoteki na całości użytkowania wieczystego, mimo że wchodzi ono w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, nabycie nie powoduje skutku w postaci wyłączenia użytkowania wieczystego z ram tej wspólności. Jest to tzw. względny „uzdrawiający” skutek działania fikcji z art. 5 u.k.w.h.

Kluczowe jednak znaczenie w niniejszej sprawie ma odpowiedź na pytanie o to, czy i jakie akty staranności powinien podjąć nabywca prawa działający w zaufaniu do księgi wieczystej dla ustalenia, czy prawo podlegające rozporządzeniu (użytkowanie wieczyste, które ma być obciążone hipoteką) należy wyłącznie do jednego, ujawnionego w księdze wieczystej małżonka, czy też stanowi przedmiot wspólności majątkowej.

Po pierwsze, nabywca, aby można było mu przypisać dobrą wiarę, nie musi zapoznawać się z treścią księgi wieczystej, a zatem mieć „pozytywnej” wiedzy o tej treści, a tym bardziej podejmować aktywności celem wglądu w jej treść.

Po drugie, nabywcę nie chronią przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, jeżeli dysponuje pozytywną wiedzą o sprzeczności wpisu w księdze a rzeczywistym stanem prawnym, a zatem o braku materialnego uprawnienia zbywcy, które miałyby mu przysługiwać według treści wpisu. Do tego nie jest konieczne istnienie po stronie nabywcy wiedzy o treści księgi, natomiast jest konieczna wiedza

o istnieniu odmiennego stanu rzeczywistego, który świadczy obiektywnie o nieprawdziwości z drugiej strony. Oczywiście także pozytywna wiedza o wpisie i jego niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym również działa w każdym przypadku na niekorzyść nabywcy (zob. H. Schäfer (w:) *Münchener Kommentar zum BGB* (online), wyd. 9, 2023, komentarz do § 892, nb. 47). O wiedzy na temat niezgodności można mówić wówczas, gdy nabywca wie, iż kto inny jest (współ)uprawniony względnie wie, że osobie wpisanej w księdze wieczystej jako uprawniona nie przysługuje prawo rzeczowe względnie przysługuje jej w innym zakresie niż to wynika z wpisu. W złej wierze będzie wówczas nabywca mający świadomość tak rozumianej niezgodności, nawet jeżeli nie może ustalić tożsamości rzeczywiście uprawnionego albo tego, komu przysługuje wpisane w księdze wieczystej prawo wspólnie wraz z osobą ujawnioną. Nie jest natomiast konieczne, by nabywca miał świadomość istnienia określonego rzeczywistego stanu prawnego. Co więcej, nie musi on zapoznawać się z treścią księgi wieczystej, by można było uznać, iż znana mu jest nieprawidłowość stanu jawnego (wynikającego z wpisu) bądź znajomość stanu rzeczywistego. Wystarczy, że nabywca wie o istnieniu określonego rzeczywistego stanu prawnego albo to, że stan, który jest odzwierciedlony poprzez wpis w księdze wieczystej, nie odpowiada prawdziwemu (rzeczywistemu, zob. szerzej np. Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, § 892, nb. 145).

Przedmiotem wiedzy nabywcy może być zatem zarówno stan prawny rzeczywisty, jak i okoliczność, iż stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym, choćby ten ostatni nie został jednoznacznie ustalony lub nabywca w ogóle nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej.

Po trzecie, nabywca nie podlega ochronie, gdy może z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym. Chodzi o przypadki, gdy istnieją obiektywne poważne wątpliwości co do prawidłowości wpisu lub przewidywanie jego niezgodności z rzeczywistością, które przypomina *dolus eventualis*. Ma to miejsce wówczas, gdy można postawić mu zarzut, iż zaniechał bez większego wysiłku możliwego wyjaśnienia istniejącego stanu prawnego, bądź gdy celowo unika zapoznania się z prawdziwym stanem prawnym, aby móc powoływać się na swoją dobrą wiarę, gdy nabywca został poinformowany o niezgodności księgi wieczystej

w taki sposób, że osoba myśląca w sposób prawniczy nie mogłaby zignorować tej wiedzy (zob. np. Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, § 892, nb. 161, 162; H. Schäfer (w:) *Münchener Kommentar zum BGB* (online), komentarz do § 892, nb. 47, 48; HK-BGB/Staudinger, wyd. 12., 2023, komentarz do § 892, nb. 17). Założenie to jest odrzucane w nauce i orzecznictwie niemieckim, jednak tam pojęcie złej wiary rozumiane jest wąsko i nie odpowiada ono szerokiej definicji zawartej w art. 6 ust. 2 polskiej u.k.w.h. W świetle tego ostatniego przepisu można zatem przyjąć, że w złej wierze jest również osoba, która co prawda nie zna rzeczywistego stanu prawnego albo nie wie, że stan jawny jest nieprawidłowo wpisany, lecz godzi się z tym, że może istnieć okoliczność, której wprawdzie się nie zna, ale którą uważa za możliwą. Osoba taka musi zatem liczyć się z nieprawidłowością wpisu, na którym miałyby polegać. „Łatwość dowiedzenia się” nie oznacza stanu, w którym możliwe jest ustalenie w jakikolwiek sposób odmiennego stanu rzeczywistego, lecz sytuację, w której istnieją dla nabywcy przesłanki, których ma świadomość, a które powodują, iż może on w sposób dla niego bez trudu dostępny zweryfikować to, czy wątpliwości co do zgodności stanu jawnego według treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mogą się potwierdzić. Nie można zatem wymagać od nabywcy każdorazowo podejmowania działań weryfikacyjnych w celu ustalenia, czy faktycznie wpis w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu (por. jednak: wyrok SN z 10 kwietnia 2019 r., IV CSK 29/18). W każdym razie nie można wymagać od nabywcy podejmowania działań nadmiernie uciążliwych, angażujących, żmudnych, wymagających wiedzy prawniczej itp. (zob. wyrok SN z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16), a tym bardziej takich, które ingerowałyby w sferę prawną innych osób bez ich zgody lub wiedzy. Wypada zaznaczyć, że ewentualne czynności weryfikacyjne mogą być wymagane tylko wówczas, gdy istnieją rzeczywiste podstawy – czy to z uwagi na treść księgi wieczystej, czy z uzyskanych przed dokonaniem czynności prawnej informacji – że istnieją poważne wątpliwości co do zgodności stanu ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Nie jest taką okolicznością to, że osoba ujawniona w księdze jako wyłączny uprawniony pozostaje w związku małżeńskim, skoro polskie prawodawstwo nie wprowadza jako reguły wspólności majątkowej między małżonkami.

O istnieniu przesłanki „łatwości dowiedzenia się” może świadczyć znajomość przez nabywcę okoliczności faktycznych, z których wynikać może w sposób wysoce prawdopodobny istnienie odmiennego stanu prawnego uzasadniającego wniosek o braku uprawnienia zbywcy, jednak o tyle, o ile na ich podstawie nabywca może dokonać ustaleń dotyczących istnienia niezgodności, a tego wskutek oczywistego i rażącego zaniedbania zaniechał. W złej wierze pozostaje osoba, która bez uzasadnionego powodu odmawia zapoznania się z istotnymi okolicznościami dotyczącymi stanu prawnego lub, znając je, bezpodstawnie nie wyciąga prawidłowego wniosku o rzeczywistym stanie prawnym (zob. H. Schäfer (w:) *Münchener Kommentar zum BGB (online)*, komentarz do § 892, nb. 48).

Nie można *a limine* twierdzić, iż taka sytuacja ma każdorazowo miejsce wówczas, gdy zbywca pozostaje w związku małżeńskim. Nie są jednak wystarczające dla uznania, iż mamy do czynienia z przypadkiem „łatwości dowiedzenia się” o niezgodności sytuacji, w których można snuć przypuszczenia jedynie na podstawie niesprawdzonych informacji. Nabywca nie jest natomiast obowiązany do przeprowadzania dochodzenia prawdy ani weryfikacji rzeczywistego stanu prawnego, o ile nie istnieją w tym zakresie obiektywne i dostrzegalne dla każdego wątpliwości. Również weryfikacja wątpliwości powinna móc być każdorazowo przeprowadzona bez większych trudności.

„Łatwość dowiedzenia się” nie może być rozumiana w sposób, który w istocie mógłby prowadzić do przekreślenia opisanej powyżej funkcji ksiąg wieczystych. Podmioty profesjonalne mogą dysponować informacjami, a nawet narzędziami umożliwiającymi im w pewnych wypadkach lepszą weryfikację stanu prawnorzeczowego wynikającego z treści księgi wieczystej.

Przy ocenie możliwości dowiedzenia się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mogą być uwzględniane indywidualne właściwości nabywcy nieruchomości, w tym wykonywany przez niego zawód (zob. wyroki SN: z 30 października 2002 r., V CSK 1342/00; z 13 marca 2008 r., III CSK 333/07; z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16; z 7 listopada 2019 r., I CSK 359/19). Łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest kategorią statyczną, a jej ocena musi być dostosowana do okoliczności sprawy oraz

cech konkretnego nabywcy (zob. uchwałę SN z 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 218, i wyroki SN: z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16; z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16; z 13 kwietnia 2018 r., I CSK 522/17, OSNC 2019, nr 2, poz. 22).

Uznanie, iż rękojmia stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* nie może natomiast zaciemniać jej funkcji i celu, jakim jest zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa obrotu w odniesieniu do praw rzeczowych na nieruchomościach. Założenia te prowadzą do wniosku o konieczności rygoryzmu w stosowaniu zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozumianego w ten sposób, by nadmierne ograniczenie jej stosowania nie prowadziło do niebezpieczeństwa przekreślenia samej istoty ksiąg wieczystych jako jawnych publicznych rejestrów praw na nieruchomościach. Z tej perspektywy co najmniej drugorzędne znaczenie ma kwestia tego, czy skutkiem działania rękojmi jest odjęcie (wygaśnięcie) prawa po stronie dotychczas uprawnionego, skoro ten z reguły nie dopełnił odpowiednich aktów staranności celem doprowadzenia stanu jawnego do rzeczywistego (por. odmiennie np. wyrok SN z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16; postanowienie SN z 26 czerwca 2019 r., III CSK 16/19).

Nie można bowiem zapominać, że księga wieczysta pełniąc funkcję zapewnienia bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego stanowi urzędowo prowadzony rejestr, który z założenia służyć ma dostarczaniu pewnych i wiarygodnych informacji o stanie prawnym nieruchomości. W konsekwencji ten, kto dokonuje czynności prawnej działając w zaufaniu do treści tego rejestru powinien móc bezwarunkowo polegać na jego treści. Trudno zatem od takiej osoby oczekiwać, by musiała dodatkowo każdorazowo podejmować działania wyjaśniające w zakresie faktycznym bądź prawnym, które miałyby niejako „obok” informacji uzyskanych z rejestru potwierdzać prawidłowość tego, co w księdze wieczystej zostało ujawnione (zob. Ch. Picker, (w:) J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, komentarz do § 892, nb. 161).

Nie może także – szczególnie w okolicznościach niniejszej sprawy – umykać uwadze fakt, iż definicja złej wiary z art. 6 u.k.w.h. nie przekreśla skutków domniemania wyrażonego w art. 7 k.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości,

w okolicznościach, w których dobra lub zła wiara ma znaczenie prawne, należy przyjąć istnienie dobrej wiary.

Nie można przy ocenie miernika „łatwości dowiedzenia się” o treści księgi wieczystej odwoływać się do miernika staranności profesjonalisty, o którym mowa w odniesieniu do staranności stron stosunku zobowiązaniowego. Sama łatwość dowiedzenia się oznacza, iż podmiot dokonujący czynności prawnej może w sposób prosty i niewymagający nadzwyczajnych nakładów czy działań, ustalić, że stan jawny księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Jak trafnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z 13 marca 2008 r. (III CSK 333/07), nie można przyjąć złej wiary, jeżeli w chwili nabywania nieruchomości wyjaśnienie wątpliwości nie jest możliwe albo wymagałoby szczególnych działań i ponadprzeciętnej staranności także dla osoby o wykształceniu prawniczym (zob. też wyrok SN z 7 listopada 2019 r., I CSK 359/19).

Należy przy tym mieć na uwadze to, że osoba zainteresowana powinna móc ustalić tę okoliczność w taki sposób, aby nie prowadziło to ani do nadmiernego angażowania w proces „weryfikacji”, ani tym bardziej niemożności dokonania czynności prawnej w rozsądnym czasie. Zainteresowany też każdorazowo pozostaje związany rygorami i ograniczeniami systemowymi – nie może w szczególności celem ustalenia czy upewnienia się o istnieniu określonego stanu praworzeczewego naruszać miru domowego, ingerować w prywatność innych osób, czy dokonywać w sposób nieuprawniony przetwarzania danych osobowych. W niniejszej sprawie Sąd *ad quem* w żaden sposób nie wyjaśnił, jakie to działania miałyby być podjęte przez bank, z zachowaniem powyższych rygorów, aby mógł „z łatwością” ustalić, iż stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Co więcej, nie można zapominać, iż nadmierny rygoryzm w odniesieniu do obowiązków wymaganych w tym zakresie od jakiegokolwiek podmiotu, w tym przedsiębiorcy, mógłby nie tylko stanowić pole do nadużyć ze strony nieuczciwych kontrahentów, ale w skrajnych wypadkach przekreślić cel i funkcję instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W konsekwencji interpretacja pojęcia „złej wiary” i tak rozszerzonego w powołanym przepisie, powinna w tym zakresie pozostawać rygorystyczna, a nie liberalna – bez względu na to, czy beneficjentem czynności

działającym w zaufaniu do treści księgi wieczystej jest konsument, czy przedsiębiorca. W tym przypadku nie znajdują też zastosowania przepisy dotyczące ochrony konsumenta, bowiem w istocie nie chodzi o nadużywanie profesjonalnej pozycji przedsiębiorcy w obrocie z udziałem niedoświadczonych uczestników rynku, lecz o skutki zaniedbania bądź samego kontrahenta, bądź funkcjonariuszy publicznych (notariusza, sądu wieczystoksięgowego), względnie osób trzecich. Nie można zatem strony czynności prawnej, choćby była przedsiębiorcą, obarczać ryzykiem skutków takich działań. I tak osłabiona w polskim systemie prawnym fundamentalna w obrocie prawnorzeczowym jawność nie może zatem doznawać dalszego osłabienia wskutek nazbyt liberalnej interpretacji norm ją ograniczających. Wykładnia rozszerzająca art. 6 ust. 2 u.k.w.h. prowadziłaby do wniosku, iż w drodze orzeczniczej w istocie została wykreowana dodatkowa, nieistniejąca w prawodawstwie przesłanka pozytywna działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, do czego sądy nie mają kompetencji, gdyż w istocie stanowiłoby to zastąpienie ustawodawcy w jego kompetencjach prawodawczych.

W końcu należy podkreślić, że zarówno wiedza o niezgodności uzasadnia przypisanie nabywcy złej wiary, jak i „łatwość dowiedzenia się”, muszą być aktualne i rzeczywiste, a zatem poddawać się obiektywnej weryfikacji w chwili składania przez nabywcę oświadczenia woli obejmującego rozporządzenie. Skutek zaś w postaci zmiany stanu prawnego (tj. ukształtowania jako stanu rzeczywistego tego, który wynika z treści wpisu) następuje z mocy ustawy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzeczono jak sentencji postanowienia, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Robert Stefanicki

Kamil Zaradkiewicz

Mariusz Załucki

[M.O.]

[r.g.]