

50/4/A/2009

WYROK

z dnia 20 kwietnia 2009 r.

Sygn. akt SK 55/08*

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Adam Jamróz – przewodniczący

Marian Grzybowski

Teresa Liszcz – sprawozdawca

Ewa Łętowska

Janusz Niemcewicz,

protokolant: Krzysztof Zalecki,

po rozpoznaniu, z udziałem skarżącego oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2009 r., skargi konstytucyjnej Romualda Naniewicza o zbadanie zgodności:

art. 6 w związku z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.) z art. 21 ust. 1, art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

o r z e k a:

Art. 6 ust. 1 w związku z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804 oraz z 2008 r. Nr 116, poz. 731) jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto p o s t a n a w i a:

na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070 oraz z 2005 r. Nr 169, poz. 1417) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

UZASADNIENIE

I

1. W skardze konstytucyjnej z 23 kwietnia 2008 r. skarżący Romuald Naniewicz (dalej: skarżący) wniósł o stwierdzenie, że art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.; dalej: u.k.w.h.) jest niezgodny z art. 21 ust. 1, art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji. W piśmie

* Sentencja została ogłoszona dnia 30 kwietnia 2009 r. w Dz. U. Nr 65, poz. 552.

procesowym z 19 czerwca 2008 r., przesłanym w wykonaniu zarządzenia o wezwaniu do uzupełnienia braków skargi konstytucyjnej, skarżący podniósł ponadto zarzut niekonstytucyjności art. 5 u.k.w.h.

Skarga konstytucyjna została sformułowana na tle następującego stanu faktycznego. W dniu 7 kwietnia 1995 r. skarżący wraz z żoną, działając pod wpływem bezprawnych gróźb kierowanych pod ich adresem, zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny na rzecz małżonków S. W dniu 17 czerwca 1997 r. wytoczyli powództwo o uznanie tej umowy za nieważną; zgłoszony w pozwie wniosek o zabezpieczenie powództwa nie został jednak rozpoznany. Nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 30 maja 2003 r., sygn. akt I C 615/98, umowa ta została uznana za nieważną. Jeszcze w toku procesu o uznanie ww. umowy sprzedaży za nieważną, przedmiotowa nieruchomość została zbyta na rzecz Adama P. (18 lutego 2003 r.), a następnie Jarosława L. (11 sierpnia 2003 r.) i Marcina D. (11 maja 2006 r.). W dniu 4 czerwca 2003 r. skarżący złożył do Sądu Rejonowego w Szczecinie – Wydział Ksiąg Wieczystych informację o korzystnym dla niego wyroku Sądu Okręgowego oraz wniosek o jej dołączenie do zbioru dokumentów, prowadzonych dla księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Wobec niesprecyzowania żądania, pismo to zostało potraktowane jako pismo informujące i złożone do akt księgi wieczystej. Wskutek przeciągającej się procedury odwoławczej, korzystny dla skarżącego wyrok stwierdzający nieważność umowy sprzedaży, uprawomocnił się w 2006 r.

Pozwem z 29 czerwca 2006 r. skarżący wraz z żoną wystąpili o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jednakże wobec niewykazania złej wiary po stronie kolejnych nabywców, wyrokiem z 31 maja 2007 r., sygn. akt I C 1166/06, Sąd Rejonowy w Szczecinie oddalił powództwo. W opinii Sądu, niewystarczający dla ustalenia złej wiary nabywcy jest fakt, że nie zapoznał się on z aktami księgi wieczystej i złożoną tam informacją o wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 30 maja 2003 r. Ocenę sądu pierwszej instancji podzielił Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z 30 listopada 2007 r., sygn. akt II Ca 1181/07.

Skarżący wywodzi, że wskutek zastosowania przez sądy orzekające w sprawie art. 6 w związku z art. 5 u.k.w.h. (i braku możliwości wykazania złej wiary nabywcy) został pozbawiony własności nieruchomości. Uzyskanie orzeczenia stwierdzającego nieważność pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości i to ze skutkiem *ex tunc* oznacza – jego zdaniem – że kolejni nabywcy nie mogli skutecznie nabyć własności, w myśl zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. W tej sytuacji przepisy prawa powinny chronić przede wszystkim prawo własności. Tymczasem wykazanie złej wiary nabywcy, konieczne dla obalenia domniemania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, staje się – jego zdaniem – „niemożliwe do wykazania przez kogokolwiek”, a ustanowione ograniczenie prawa własności przekracza dopuszczalne konstytucyjnie granice. Skarżący twierdzi, że rękojmia wiary publicznej powinna być wyłączona również w sytuacji, w której sąd ustali, że czynność prawna, na skutek której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, jest nieważna.

2. W piśmie z 31 marca 2009 r. stanowisko w sprawie zajął Prokurator Generalny, stwierdzając, że art. 6 u.k.w.h. nie jest niezgodny z art. 21 i art. 64 oraz z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

W opinii Prokuratora Generalnego, z żądania i uzasadnienia skargi wynika, że skarżący kwestionuje jedynie art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., optując za niezbednością jego uzupełnienia o sytuację, w której sąd *ex post* stwierdzi nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości. Przypominając podstawowe informacje na temat zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, Prokurator Generalny podkreślił, że u podstaw jej uregulowania w systemie prawa polskiego leży założenie, że w imię bezpieczeństwa obrotu

prawnego bezwzględną przewagę ma stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. Wskutek obowiązywania przepisów o rękojmi nabycie prawa własności lub innego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej następuje *ex lege*, zaś prawo rzeczywiście uprawnionego wygasa w zakresie, w jakim koliduje z prawem nabytym według treści księgi. Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest więc w istocie instrumentem ograniczającym ochronę prawa własności w imię ochrony pewności obrotu prawnego. Wynika ona jednak z art. 5 u.k.w.h., który nie jest kwestionowany w niniejszej sprawie. Ocena zgodności powołanego przepisu z art. 21 i art. 64 Konstytucji przekracza zatem ramy skargi. Również w okolicznościach rozpatrywanej sprawy negatywne skutki dla skarżącego przyniósł – zdaniem Prokuratora Generalnego – nie tyle art. 6 u.k.w.h., lecz jej art. 5. Jeżeli natomiast wniosek skarżącego rozumieć w ten sposób, że stwierdzenie nieważności umowy przenoszącej własność powinno wyłączać działanie rękojmi także w stosunku do każdego kolejnego nabywcy nieruchomości od poprzednika ujawnionego w księdze wieczystej, także działającego w dobrej wierze, w istocie zmierzałoby to do przekreślenia działania rękojmi i jej istoty, podważenia fundamentalnych zasad prowadzenia ksiąg wieczystych i zniweczenia pewności obrotu.

W opinii Prokuratora Generalnego, treść art. 6 u.k.w.h. nie dotyczy materii art. 21 i art. 64 Konstytucji, nie odnosi się bowiem do ochrony własności. Żadna z norm konstytucyjnych powołanych w charakterze wzorców kontroli nie jest adekwatna do jego treści i zakresu regulacji. Z kolei zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 Konstytucji nie został poparty żadnymi argumentami.

3. W piśmie z 3 kwietnia 2009 r. stanowisko w sprawie zajął Marszałek Sejmu, wnosząc o stwierdzenie, że art. 6 u.k.w.h. jest zgodny z art. 64 ust. 1-3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji oraz o umorzenie postępowania w zakresie dotyczącym badania zgodności zaskarżonego przepisu z art. 32 ust. 1 Konstytucji ze względu na niedopuszczalność wydania orzeczenia.

Dokonując obszernej analizy przywołanych w skardze wzorców konstytucyjnych, Marszałek Sejmu wskazał, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, umożliwiając nabycie własności nieruchomości lub innego prawa ujawnionego w księdze od nieuprawnionego, stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Jest to jednak wyjątek podyktowany koniecznością ochrony bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i uwarunkowany systemowo pozostałymi rozwiązaniami prawa i postępowania wieczystoksięgowego. Pewność i bezpieczeństwo obrotu leży w interesie publicznym, łącząc się z przesłanką porządku publicznego, wymienioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Tymczasem postulowane przez skarżącego ograniczenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przez jej wyłączenie w przypadku stwierdzenia nieważności czynności prawnej, na podstawie której doszło do przeniesienia własności nieruchomości, godziłoby w wymienione wartości. W obowiązującym stanie prawnym wyłączenie rękojmi jest w dużej mierze uzależnione od zachowania nabywcy (od tego, czy był w dobrej wierze oraz od tego, czy czynność była nieodpłatna), natomiast w przypadku przyjęcia rozwiązania postulowanego w skardze kolejni nabywcy – także pod tytułem odpłatnym i będący w dobrej wierze – nie byłiby chronieni.

Zdaniem Marszałka Sejmu, takie ujęcie nie stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, skoro jednocześnie wprowadzone zostały rozwiązania, które pozwalają właścicielowi zapobiec powstaniu negatywnych dla niego skutków, związanych z istnieniem rękojmi: prawo żądania wpisu ostrzeżenia w oparciu o art. 10 ust. 2 u.k.w.h. w związku z art. 755 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.; dalej: k.p.c.). W szczególności postanowienie wydane w postępowaniu zabezpieczającym, zakazujące zbywania nieruchomości przez czas

trwania procesu, które zostało ujawnione w księdze wieczystej założonej dla tej nieruchomości, w świetle art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c. może polegać na ustanowieniu czasowego zakazu zbywania przedmiotów lub praw objętych postępowaniem. Rozwiązanie to koreluje z art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h., które w dziale III księgi wieczystej dopuszcza m.in. wpisy dotyczące ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością.

W opinii Marszałka Sejmu, zarzut naruszenia art. 32 Konstytucji nie został należycie uzasadniony. Ponadto przepis ten nie może stanowić samodzielnego wzorca kontroli w postępowaniu zainicjowanym wniesieniem skargi konstytucyjnej, w związku z czym konieczne jest umorzenie postępowania w tym zakresie.

II

Na rozprawie 20 kwietnia 2009 r. pełnomocnik skarżącego sprecyzował zakres zaskarżenia w ten sposób, że w charakterze przedmiotu kontroli wskazał art. 6 ust. 1 w związku z art. 5 u.k.w.h., natomiast jako wzorce kontroli – postanowienia art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji. Pozostali uczestnicy postępowania zasadniczo podtrzymali, co do zasady, stanowiska wyrażone w pismach procesowych. Przedstawiciel Prokuratora Generalnego, odnosząc się (alternatywnie) do zmienionego zakresu kontroli konstytucyjnej, sformułował wniosek, że łącznie ujęte przepisy art. 5 i art. 6 (czy też art. 5 w związku z art. 6 u.k.w.h.) należy uznać za zgodne z przywołanymi wzorcami kontroli.

III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Uwagi wstępne.

1.1. Przedmiot kontroli i częściowe umorzenie postępowania.

Wobec braku jednoznacznego wyводу skargi konstytucyjnej, ustalenia wymaga przede wszystkim przedmiot kontroli konstytucyjnej w niniejszej sprawie.

W *petitum* skargi konstytucyjnej skarżący kwestionuje – w całości – art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.; dalej: u.k.w.h.). Jednak w uzasadnieniu skargi (zob. zwłaszcza uwagi zamieszczone na s. 4 i 5), piśmie procesowym z 19 czerwca 2008 r., a także w wystąpieniu pełnomocnika skarżącego w toku rozprawy przed Trybunałem Konstytucyjnym, jako przedmiot kontroli wskazano również art. 5 u.k.w.h. Trybunał Konstytucyjny, działając *in favorem actoris*, akceptuje takie ujęcie. Ponieważ jednak w okolicznościach sprawy, a zwłaszcza w świetle stawianych przez skarżącego zarzutów, pierwszy z wymienionych przepisów ma znaczenie podstawowe, art. 5 u.k.w.h. traktuje jedynie jako przepis związkowy. Równocześnie, w toku postępowania przed Trybunałem pełnomocnik skarżącego zmodyfikował stanowisko w kwestii zakresu zaskarżenia art. 6 u.k.w.h., ograniczając się wyłącznie do wskazania ust. 1 tegoż artykułu.

1.2. Zakwestionowane przepisy.

Pierwszy z zakwestionowanych przepisów, tj. art. 5 u.k.w.h., ustanawia zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (dalej też: rękojmia) i określa jej podstawowe skutki. Brzmi on następująco: „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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”.

Z kolei art. 6 ust. 1 u.k.w.h., stanowiący w niniejszej sprawie zasadniczy przedmiot kontroli, określa wyjątki od zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepis ten przewiduje, że: „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze”.

1.3. Istota problemu konstytucyjnego.

Skarżący kwestionuje konstytucyjność regulacji umożliwiającej skuteczne nabycie własności nieruchomości od osoby, która została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości, jako jej właściciel, na podstawie czynności prawnej uznanej następnie za nieważną (w okolicznościach sprawy – wskutek uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby). Jak już wskazano, zarzuty sformułowane w uzasadnieniu skargi częściowo dotyczą samej instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, wysłowionej w art. 5 u.k.w.h. Wobec brzmienia *petitum* skargi oraz treści wyjaśnień złożonych na rozprawie przez pełnomocnika skarżącego, należy jednak przyjąć, że w istocie chodzi o zakwestionowanie konstytucyjności pominięcia ustawodawczego, jakim – jego zdaniem – jest obarczony art. 6 ust. 1 u.k.w.h. Pominięcie to ma polegać na braku w katalogu wyjątków od zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wskazanego powyżej przypadku nabycia własności nieruchomości od osoby, która uzyskała wpis do księgi wieczystej na podstawie nieważnej czynności prawnej. Dopuszczalność orzekania przez Trybunał Konstytucyjny w tego typu sytuacjach jest niekwestionowana (zob. przykładowo wyroki TK z: 8 września 2005 r., sygn. P 17/04, OTK ZU nr 8/A/2005, poz. 90; 3 kwietnia 2006 r., sygn. SK 46/05, OTK ZU nr 4/A/2006, poz. 39 oraz 27 listopada 2007 r., sygn. SK 39/06, OTK ZU nr 10/A/2007, poz. 127). Odrębnym zagadnieniem jest to, czy skarżący spełnił rygorystyczne wymogi dowodowe, które wiążą się z zarzutem niekonstytucyjnego pominięcia ustawodawczego.

2. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jako element systemu ksiąg wieczystych – uwagi ogólne.

2.1. Cele systemu ksiąg wieczystych a domniemania związane z wpisem.

Zadekretowana w art. 1 u.k.w.h. funkcja ksiąg wieczystych, polegająca na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, ułatwia obrót nieruchomościami i sprzyja zapewnieniu jego bezpieczeństwa. Realizacja tej funkcji nie byłaby jednak możliwa bez całego systemu instytucji, odbiegających niekiedy od ogólnych zasad prawa cywilnego. Poza instytucją rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych należą do nich wysłowione w art. 2 i art. 3 u.k.w.h. zasady jawności formalnej i materialnej ksiąg wieczystych (ta ostatnia jest ujmowana zazwyczaj w postaci domniemania zgodności stanu prawnego nieruchomości ze stanem ujawnionym w księdze). Znaczenie tych zasad dla obowiązującego systemu ksiąg wieczystych jest ujmowane w orzecznictwie i doktrynie dość jednolicie (szerzej na ten temat zob.: A. Kunicki, *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 127 i n.; A. Menes, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, „Rejent” nr 5/1994, s. 53 i n.). Problematyka ta była także przedmiotem wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego w wyroku z 21 lipca 2004 r., sygn. SK 57/03 (OTK ZU nr 7/A/2004, poz. 69). Trybunał stwierdził wówczas, że zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest – obok domniemania jawności materialnej ksiąg wieczystych, określanego także jako domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych (por. np. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 32) – jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego. Obydwa wymienione elementy składają się na spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych. Znaczenie wymienionych zasad ujawnia się w pełni, jeżeli uwzględnimy, że w polskim systemie

prawnym odstąpiono od zasady konstytutywnego charakteru wpisów w księdze wieczystej, przypisując wpisom większości praw rzeczowych charakter deklaratoryjny (zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 318).

2.2. Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i sposoby jej usunięcia.

Z uwagi na ograniczoną rolę wpisu do księgi wieczystej, obrót prawny nieruchomościami odbywa się w znacznej mierze pozaksięgowo. W konsekwencji może powstać rozbieżność (niezgodność) pomiędzy stanem ujawnionym w treści księgi wieczystej (stanem jawnym) a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Niezgodność ta może mieć przy tym charakter pierwotny – jeżeli księga wieczysta zawiera wpisy dokonane bez ważnej przyczyny prawnej albo jeżeli zaistniały uchybienia proceduralne przy dokonywaniu wpisu (tutaj należy m.in. rozważany w niniejszej sprawie przypadek dokonania wpisu na podstawie czynności prawnej nieważnej albo obciążonej inną postacią wadliwości), albo następczy – jeżeli księga wieczysta nie ujawnia zmian stanu prawnego, które nastąpiły „pozaksięgowo”, niezależnie od wpisu (np. przypadki przeniesienia własności nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej, nabycia własności nieruchomości wyłącznie w imieniu własnym przez jednego z małżonków pozostających w ustroju majątkowej wspólności małżeńskiej i w warunkach opisanych w art. 33 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy; Dz. U. Nr 9, poz. 59, ze zm.; dalej: k.r.o.).

W przypadku niezgodności pierwotnej osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo która została dotknięta wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia tej niezgodności (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Żądanie to podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym (co do charakteru prawnego i sposobu sformułowania żądania pozwu zob. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, „Państwo i Prawo” z. 4/1947, s. 51-52; A. Menes, *Domniemanie ...*, *op.cit.*, s. 62; zob. także wyrok Sądu Najwyższego (dalej: SN) z 11 kwietnia 1963 r., sygn. akt II CR 933/62, OSNCP nr 3/1964, poz. 58). Natomiast dla usunięcia niezgodności następczej potrzebne jest złożenie wniosku opartego na wymienionych w art. 31 u.k.w.h. dokumentach, z których wynika zmiana stanu prawnego.

2.3. Istota rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (w tym stosowana nomenklatura) wywodzi się jeszcze z prawa z 26 kwietnia 1818 r. o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Była ona znana także w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319, ze zm.; dalej: prawo rzeczowe z 1946 r.) chociaż art. 20 i art. 21 tego dekretu zakreślały jej przesłanki nieco inaczej. Znaczenie rękojmi ujawnia się wówczas, gdy zaistniała niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie została usunięta za pomocą dostępnych dla zainteresowanych środków prawnych, a nieruchomość stała się przedmiotem rozporządzenia przez osobę ujawnioną jako uprawniona w księdze wieczystej. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wprowadza zatem wyjątek od ogólnej zasady prawa cywilnego, zgodnie z którą nikt nie może przenieść na innego więcej praw, niż sam ma (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*). W rezultacie zastosowania art. 5 u.k.w.h. wygasa prawo własności osoby będącej dotychczas rzeczywistym właścicielem, ale niewpisanej do księgi wieczystej (zob. J. Sysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Rejent” nr 12/1994, s. 100). Skutek ten jest jednak logicznym następstwem deklaratoryjnego (co do zasady) charakteru wpisu do ksiąg wieczystych, z drugiej strony zaś – ich jawności formalnej i materialnej (zob. w tej mierze wyrok TK o sygn. SK 57/03). Prawo polskie przyjęło te zasady w celu zapewnienia stabilnej pozycji oraz zagwarantowania ochrony osobom trzecim

działającym w dobrej wierze. Oznacza to, że – w wypadku konkurencji interesów właściciela albo innych osób, którym przysługują prawa na nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej, z interesami osób trzecich – ustawa o księgach wieczystych i hipotece zapewnia poprzez wskazane instrumenty silną ochronę tych ostatnich (zob. także J. Sysiak, *Rękojmia...*, *op.cit.*, s. 92).

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni ważności nabycia od osoby pozbawionej zdolności do czynności prawnych (albo ograniczonej w niej), ani nie sanuje nieważności czynności prawnej, na podstawie której nastąpiło nabycie. Gwarantuje tylko, że nabycie nie będzie mogło być kwestionowane ze względu na brak uprawnień po stronie zbywcy. Jeżeli umowa sprzedaży dotknięta była nieważnością, to wpis nabywcy został dokonany bez ważnej podstawy i zbywca może żądać usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie określonym w art. 10 u.k.w.h. oraz zwrotu nieruchomości. W tym wypadku art. 5 u.k.w.h. nie ma zastosowania. Dopiero w razie zbycia nieruchomości przez nabywcę wpisanego bez ważnej podstawy prawnej, zanim jego poprzednik (zbywca) uzyska wpis ostrzeżenia zabezpieczającego jego roszczenie i wyłączającego rękojmię zgodnie z art. 8 u.k.w.h., drugi (kolejny) nabywca będzie już chroniony rękojmią (zob. S. Rudnicki, *Komentarz...*, *op. cit.*, uwaga 10 do art. 5). Takie stanowisko zajmuje też orzecznictwo (zob. orzeczenia SN z 18 maja 1973 r., sygn. akt III CZP 23/73, OSNC nr 1/1974, poz. 3 oraz z 21 maja 1975 r., sygn. akt III CZP 23/75, OSNCP nr 3/1976, poz. 50).

Działanie rękojmi uzależnione jest od jednoczesnego zaistnienia wszystkich jej przesłanek, określonych w przepisach u.k.w.h. Chroni ona jedynie nabycie: a) od osoby uprawnionej treścią księgi wieczystej; b) praw ujawnionych w tej księdze – co do zasady praw rzeczowych, a według dominującego poglądu – także ujawnionych w księdze praw osobistych i roszczeń (zob. A. Szpunar, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, „Państwo i Prawo” z. 5/1983, s. 3 i n.; J. Sysiak, *Rękojmia...*, *op. cit.*, s. 96.); c) w drodze czynności prawnej rozporządzającej lub zobowiązująco-rozporządzającej; d) pod tytułem szczególnym.

3. Wyjątki od zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3.1. Wyjątki z art. 6 ust. 1 u.k.w.h.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze”. W okolicznościach sprawy znaczenie ma zwłaszcza ten drugi przypadek.

Przepisy prawa cywilnego stosunkowo często odwołują się do pojęć złej i dobrej wiary. Z reguły przez dobrą wiarę rozumie się stan psychiczny, polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu o istnieniu prawa lub stosunku prawnego (zob. P. Mysiak, *Pojęcie złej wiary w odniesieniu do instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Rejent” nr 9/2002, s. 80). Art. 6 ust. 2 i 3 u.k.w.h. jednak definiuje pojęcie złej wiary na użytek tej ustawy i określa chwilę, na którą należy określać stan wiedzy i stan psychiczny nabywcy. Zgodnie z 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 z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”. Zakres desygnatów pojęcia złej wiary na tle art. 6 ust. 1 w związku z ust. 2 u.k.w.h. został zatem zakreślony węższej niż na tle innych przepisów prawa cywilnego. Z reguły do przyjęcia złej wiary upoważnia już stwierdzenie zwykłego niedbalstwa (tj. niedołożenie należytej staranności, ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju), podczas gdy z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. wyprowadza się wniosek, że dla ubezszkolenia ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w.h. nabywca musi wykazać się niedbalstwem rażącym. Jest to jednak uzasadniane szczególnym zaufaniem, jakim

ustawodawca obdarza instytucję ksiąg wieczystych (zob. J. Gajda, *Problem dobrej wiary nieformalnego „nabywcy” nieruchomości*, „Rejent” nr 10/1992, s. 52; P. Mysiak, *Pojęcie...*, *op. cit.*, s. 80). Z drugiej strony należy podkreślić, że treść analizowanego pojęcia – a co za tym idzie i zakres wyłączenia rękojmi – została znacznie poszerzona w porównaniu do treści art. 22 § 1 prawa rzeczowego z 1946 r., na tle którego złą wiarę rozumiano wyłącznie jako pozytywną wiedzę o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (na temat krytyki tego stanu rzeczy oraz proponowanych rozwiązań zob. J. S. Piątowski, *Aktualne zagadnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” z. 7/1969, s. 60; S. Rudnicki, *Nowy projekt prawa o księgach wieczystych i hipotece*, „Nowe Prawo” nr 12/1968; A. Szpunar, *Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” z. 8-9/1963; S. Wójcik, *Z zagadnień rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” z. 10/1962).

Jakkolwiek ustalenie pozytywnej wiedzy o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej może natrafiać na pewne przeszkody, zazwyczaj o charakterze faktycznym czy dowodowym, to przesłanka złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. nie budzi większych rozbieżności. Inaczej sytuacja przedstawia się w odniesieniu do przesłanki braku wiedzy o powyższej niezgodności, mimo że w konkretnym stanie prawnym informację taką można było „z łatwością” uzyskać – tj. przesłanki rażącego niedbalstwa nabywcy. W doktrynie podkreśla się, że trudno podać jeden zobiektywizowany wzorzec „łatwości dowiedzenia się” o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Każdy przypadek należy oceniać z osobna, przy użyciu zasad doświadczenia życiowego, biorąc pod uwagę okoliczności konkretnej sprawy (zob. P. Mysiak, *Pojęcie...*, *op. cit.*, s. 82 i n.; S. Rudnicki, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 48; S. Wójcik, *Zakres rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (Zagadnienia wybrane)*, [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora J. St. Piątowskiego*, Wrocław-Warszawa 1985, s. 145-146; A. Szpunar, *Nowa ustawa...*, *op. cit.*, s. 10; J. Gładyszowski, *Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na tle ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, „Palestra” nr 7/1983, s. 13). Niezależnie od podejmowanych w nowszej doktrynie prób obiektywizującej interpretacji pojęcia złej wiary, zbliżającej przesłankę „łatwości dowiedzenia się” o niezgodności do wymogu „należytej staranności” (zob. także SN w uzasadnieniu uchwały z 5 maja 1993 r., sygn. akt III CZP 52/93, OSNC nr 12/1993, poz. 218 oraz orzecznictwo cytowane przez A. Majewskiego, *Możliwość dowiedzenia się z łatwością o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jako przesłanka złej wiary nabywcy*, „Rejent” nr 3/2007, s. 52 i n.), dominujący nurt orzecznictwa i doktryny jest skłonny przeprowadzać ocenę tego stanu z uwzględnieniem kryteriów subiektywnych (zob. m.in. orzeczenie SN z 16 kwietnia 1964 r., sygn. akt II CR 336/63, OSP nr 4/1965, poz. 89, w którym zastosowano łagodniejszą miarę wobec osoby niewykształconej i znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej i życiowej, a także S. Rudnicki, *Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Sądowy” nr 6/2002, s. 8-9).

Generalnie stwierdza się, że nie można wymagać od nabywcy – po sprawdzeniu w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości oraz zapoznaniu się ze stanem jej posiadania – dodatkowych dociekań w tej materii. Muszą po temu zajść dodatkowe, szczególne okoliczności, które uzasadniałyby wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, przy czym nawet wówczas nie można wymagać od nabywcy żmudnych czy kosztownych poszukiwań (zob. P. Mysiak, *Pojęcie...*, *op. cit.*, s. 84). Samo istnienie wątpliwości nie uzasadnia przyjęcia złej wiary, jeżeli ich wyjaśnienie byłoby połączone z trudnościami i wymagałoby przedsięwzięcia starań przekraczających ramy określone „łatwością dowiedzenia się” (zob. S. Rudnicki, *Dwa problemy...*, *op. cit.*, s. 6). Zasadniczo zatem – co w okolicznościach sprawy stanowiącej podstawę do wystąpienia ze skargą konstytucyjną wydaje się kluczowe – uznaje się nabywcę, który w świetle towarzyszących

okoliczności nie miał podstaw do wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości i oparł swoje przekonanie w tej mierze na treści księgi wieczystej, za osobę działającą w dobrej wierze. Odrębnym zagadnieniem jest system środków procesowych, które mają (powinny) umożliwiać rzeczywistemu właścicielowi stworzenie sytuacji, w której bądź to wyłączona byłaby rękojmia, bądź też – co najmniej – dobra wiara nabywcy, z uwagi na wpisanie wzmianki o sporze prawnym dotyczącym własności nieruchomości (zob. poniżej, uwagi w pkt 3.3. i 4.4. uzasadnienia).

Zgodnie z art. 7 k.c., a także sposobem regulacji przyjętym w art. 5 w związku z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., wykazanie złej wiary nabywcy obciąża osobę, która żąda wyłączenia działania rękojmi. Jeżeli nie można wykazać złej wiary, oznacza to, że nabywca pozostaje w dobrej wierze (zob. K. Przybyłowski, *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (Ogólne uwagi o pojęciu)*, „Studia Cywilistyczne” 1970, t. XV, s. 5; S. Wójcik, *Zakres...*, *op.cit.*, s. 144; P. Mysiak, *Pojęcie...*, *op.cit.*, s. 81). W uchwale z 27 grudnia 1994 r., sygn. akt III CZP 158/94 (OSNC nr 4/95, poz. 59) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ustalenie istnienia dobrej lub złej wiary nabywcy nieruchomości jako przesłanki skuteczności jej nabycia może nastąpić w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (zob. także P. Mysiak, *Pojęcie...*, *op. cit.*, s. 9 i n.; S. Rudnicki: *Dwa problemy ...*, *op.cit.*, s. 5 i n.; w kwestii dobrej wiary jako przesłanki rękojmi zob. m.in. wyroki SN z: 27 marca 2001 r., sygn. akt IV CKN 274/00, OSNC nr 11/2001, poz. 167 i 30 października 2002 r., sygn. akt V CKN 1342/00, OSP nr 11/2003, poz. 142 z glosą aprobującą S. Rudnickiego).

3.2. Wyjątki z art. 7 u.k.w.h.

W myśl art. 7 u.k.w.h., rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko: 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu, 2) prawu dożywocia, 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej, 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, 5) służebnościom przesyłu. W okolicznościach, które legły u podstaw skargi, powołane wyjątki nie mają jednak znaczenia.

3.3. Wyjątki z art. 8 u.k.w.h.

W rozpatrywanej sprawie równie istotne, jak treść art. 6 ust. 1 u.k.w.h., jest brzmienie art. 8 u.k.w.h., zgodnie z którym „Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości”. W nawiązaniu do poczynionych wcześniej ustaleń – a także stanu faktycznego istniejącego w sprawie skarżącego – trzeba wskazać, że jest to zasadnicza płaszczyzna ochrony rzeczywistego właściciela nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej. Dokonanie jednego z wymienionych wpisów lub wzmianek wyłącza bowiem rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie wyłącza ani nie ogranicza to osoby wpisanej w możliwości rozporządzania prawem, przeciwko któremu skierowane jest ostrzeżenie lub wzmianka. Skuteczność rozporządzenia dokonanego po wpisaniu wzmianki lub ostrzeżenia zależy jednak od wyniku postępowania wszczętego wniesieniem jednego z wymienionych środków zaskarżenia albo sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; rozporządzenia te upadną, jeżeli wchodzą w kolizję z prawem zabezpieczonym przez wpis lub wzmiankę. Ponieważ art. 5 u.k.w.h. nie wchodzi (w ogóle) wówczas w grę, zbędne staje się badanie przesłanek dobrej lub złej wiary ewentualnego nabywcy (tak, trafnie, E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*,

„Rejent” nr 10/2003, s. 40-41; nieco odmiennie: S. Rudnicki, *Komentarz...*, *op.cit.*, s. 77; J. Sysiak, *Rękojmia...*, *op.cit.*, s. 103).

Znaczenie terminów „wniosek”, „skarga na orzeczenie referendarza” oraz „wzmianka o apelacji lub kasacji” jest bezsporne. W pierwszym wypadku chodzi o wpis prawa nieujawnionego w księdze wieczystej. W pozostałych natomiast – o środki zaskarżenia orzeczeń wydanych w postępowaniu wieczystoksięgowym, prowadzonym w przedmiocie wpisu lub wykreślenia określonego prawa rzeczowego lub innego prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Pewne wątpliwości może natomiast nasuwać zwrot „ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości”. Stanowisko doktryny prawa nie jest w tej mierze jednolite. Wydaje się dominować pogląd interpretujący to pojęcie relatywnie wąsko. „Ostrzeżeniem” w rozumieniu art. 8 u.k.w.h. może być w tym ujęciu: a) wpis ujawniający roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonany zgodnie z art. 10 ust. 2 u.k.w.h. na podstawie nieprawomocnego orzeczenia sądu albo zarządzenia tymczasowego sądu, wydanego w tymże (i wyłącznie w tym!) postępowaniu; b) dokonany z urzędu przez sąd wieczystoksięgowy wpis ujawniający niezgodność stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości ze strony innego sądu, organu administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 36 ust. 3 zdanie pierwsze w związku z ust. 1 u.k.w.h.) albo c) dokonywany również z urzędu przez sąd wieczystoksięgowy wpis informujący o dostrzeżeniu niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1 zdanie pierwsze i drugie k.p.c.). Podkreśla się natomiast, że nie stanowią „ostrzeżenia” w rozumieniu art. 8 u.k.w.h. jakiegokolwiek „informacje” lub „ostrzeżenia” o toczącym się postępowaniu dotyczącym nieruchomości (zob. E. Gniewek, *Wpis...*, *op.cit.*, s. 46-47; A. Menes, *Domniemanie ...*, *op. cit.*, s. 64 i n.; W. Sługiewicz, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r., II CKN 182/98*, „Rejent” nr 5/2000, s. 140 i n.; J. Sysiak, *Rękojmia...*, *op.cit.*, s. 103). Zwolennicy stanowiska alternatywnego optują bądź to za szerokim rozumieniem art. 8 u.k.w.h., bądź też za dopuszczalnością wpisywania w dziale III księgi wieczystej co najmniej wzmianek o sporach sądowych dotyczących własności nieruchomości, prowadzonych w trybie innym niż przewidziany w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., skoro także w tego typu postępowaniach dopuszcza się zabezpieczenie powództwa przez postanowienie tymczasowe sądu ustanawiające m.in. zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości (na temat wpisywania wzmianek o zabezpieczeniu roszczenia przez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości (zob. także P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, „Przeгляд Sądowy” nr 7-8/1999, s. 16 i n.).

4. Zarzut naruszenia art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji.

4.1. Konstytucyjny standard ochrony własności i innych praw majątkowych – uwagi ogólne.

Zasadniczy wzorzec kontroli stanowi w niniejszej sprawie art. 64 ust. 1 Konstytucji w brzmieniu: „Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia”. Z kolei według art. 64 ust. 3 Konstytucji: „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Rangę postanowień określających konstytucyjny standard ochrony własności podkreśla, zamieszczony w rozdziale I Konstytucji art. 21 ust. 1, według którego „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”. Jakkolwiek według utrwalonego poglądu orzecznictwa i piśmiennictwa ten ostatni przepis nie stanowi podstawy dla konstruowania

odrębnego prawa podmiotowego, którego ochrona mogłaby być realizowana w trybie skargi konstytucyjnej, dopuszczalne jest jego powołanie w charakterze przepisu związkowego.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego ugruntowany jest pogląd, że „na ustawodawcy pozytywnym spoczywa (...) nie tylko obowiązek pozytywny stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać” (wyrok TK z 13 kwietnia 1999 r., sygn. K. 36/98, OTK ZU nr 3/1999, poz. 40, zob. również wyroki z: 29 czerwca 2004 r., sygn. P 20/02, OTK ZU nr 6/A/2004, poz. 61, i 21 grudnia 2005 r., sygn. SK 10/05, OTK ZU nr 11/A/2005, poz. 139). Sprzeczne ze standardem konstytucyjnym są w szczególności rozwiązania normatywne, których skutkiem jest „wydrażenie” konkretnego prawa podmiotowego z uprawnień składających się na jego istotę albo takich, które tworzą pozorne i nieefektywne mechanizmy ochrony praw podmiotowych (zob. wyrok z 1 września 2006 r., sygn. SK 14/05, OTK ZU nr 8/A/2006, poz. 97). Trybunał stale też podkreśla, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie ma charakteru absolutnego, a jej ograniczenia są dopuszczalne z zachowaniem warunków przewidzianych w Konstytucji (art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 2 i 3), tj. na podstawie ustawy i z poszanowaniem zasad równości oraz proporcjonalności (na temat relacji art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji zob. np. wyroki TK z: 12 stycznia 1999 r., sygn. P. 2/98, OTK ZU nr 1/1999, poz. 2 i 8 października 2007 r., sygn. K 20/07, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 102). Jakkolwiek zatem w skardze konstytucyjnej art. 31 ust. 3 Konstytucji nie został powołany w charakterze przepisu związkowego, taką płaszczyznę oceny należy przyjąć także w niniejszej sprawie. Stosownie zaś do powołanego postanowienia ustawy zasadniczej, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo praw i wolności innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

4.2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jako ograniczenie prawnej ochrony własności.

W kontekście powyższych uwag przepisy normujące zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz określające jej granice statuują niewątpliwie ograniczenia prawa własności nieruchomości, podlegające ocenie z punktu widzenia art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji. Nie przesądza to jednak *per se* wyników tej oceny. Jak stwierdził Trybunał w wyroku, w sprawie o sygn. SK 57/03, „konstytucyjna zasada ochrony własności unormowana w art. 21 i 64 Konstytucji nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzi do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych. Ocena celowości i trafności takich rozwiązań powinna być jednak zawsze dokonywana z uwzględnieniem wartości konstytucyjnych oraz z perspektywy całości kształtu regulacji. W analizowanym zakresie ustawodawca, we wskazany powyżej sposób kształtując zasady prawa ksiąg wieczystych, uwzględnia prymat ochrony praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu nad bezwzględną ochroną właścicieli. Takie ujęcie nie stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, skoro jednocześnie wprowadzone zostały rozwiązania, które pozwalają właścicielowi zapobiec powstaniu negatywnych dla niego skutków związanych z istnieniem analizowanych reguł”.

Jak podniósł Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98, w ocenie regulacji dotyczących prawa własności nie chodzi o prawną dopuszczalność wprowadzania ograniczeń jako takich, ale o dochowanie konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane. Ideą przewodnią,

wyznaczając kierunek interpretacji i oceny konstytucyjności unormowań wprowadzających ograniczenia prawa własności, jest zawsze postulat ochrony innych wartości konstytucyjnych. Nie ulega wątpliwości, że wskazane ograniczenia prawa własności są przewidziane przez przepisy rangi ustawowej. Da się także wskazać godny ochrony interes, uzasadniający wprowadzenie tego typu ograniczeń – jest nim bowiem ochrona wolności i praw innych osób, zwłaszcza potencjalnych nabywców, działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej, a także element porządku publicznego, stanowiący aksjologiczną podstawę systemu ksiąg wieczystych jako źródła wiarygodnych informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości i stosownych kompetencji organów państwa w tym zakresie.

Odrębnym zagadnieniem jest konieczność wprowadzonych ograniczeń. Jak podnosił wielokrotnie w swych orzeczeniach Trybunał Konstytucyjny, sformułowanie, że ograniczenia praw i wolności mogą być wprowadzane jedynie w sytuacji, gdy okaże się to „konieczne w demokratycznym państwie”, nakazuje za każdym razem badać: czy za pomocą danego ograniczenia uda się osiągnąć zamierzone skutki, czy unormowanie to jest niezbędne dla ochrony interesu publicznego, któremu ma służyć, i czy efekty owego ograniczenia pozostają w proporcji do ciężaru nałożonego na obywatela (zob. m.in. wyrok TK z 29 czerwca 2001 r., sygn. K 23/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 124).

4.3. Zakres działania zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych a zarzuty skargi.

Trybunał Konstytucyjny uznaje, że ograniczenie prawnej ochrony własności wynikające z zasady rękojmi w jej aktualnym kształcie zostało wprowadzone z zachowaniem konstytucyjnych wymogów wynikających z zasady proporcjonalności: wynika ono z przepisu ustawy, jest konieczne w kontekście całokształtu przepisów prawa wieczystoksięgowego (m.in. regulujących skutki wpisu do księgi wieczystej) dla realizacji zasadniczych celów tego systemu i nie uchybia wymogowi proporcjonalności *sensu stricto*. Niezależnie od tego, że w obowiązującym stanie prawnym zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywców wywodzących swoje prawa do nieruchomości od osób, które zostały wpisane do księgi wieczystej na podstawie czynności prawnej uznanej następnie za nieważną, przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz relewantne przepisy prawa procesowego wprowadzają dostateczne mechanizmy ochrony interesów rzeczywistego właściciela nieruchomości.

Podstawowym środkiem prawnym jest w tej mierze powództwo o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., i możliwość ujawnienia sporu prawnego dotyczącego prawidłowości wpisu w księdze wieczystej przez wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 u.k.w.h., które – zgodnie z art. 8 u.k.w.h. – wyłącza działanie rękojmi. Jak wskazano powyżej, także w razie prowadzenia sporu sądowego dotyczącego własności nieruchomości w innym trybie niż wskazany w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. – na przykład, jak to miało miejsce w rozpatrywanym przypadku, w razie wystąpienia z powództwem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości – praktyka orzecznicza dopuszcza zabezpieczenie powództwa przez stosowne postanowienie tymczasowe sądu, w szczególności przez sądowy zakaz zbywania lub obciążania spornej nieruchomości. Postanowienie takie może podlegać ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej. Nawet jeżeli uznamy, że stosowny wpis nie stanowi ostrzeżenia w rozumieniu art. 8 u.k.w.h., to sam fakt jego ujawnienia wydaje się wystarczający dla stwierdzenia złej wiary nabywcy w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. W rezultacie skorzystania z wymienionych środków prawnych, rękojmia zostanie wyłączona *explicite*, bądź też pośrednio – wskutek braku dobrej wiary potencjalnego nabywcy, a nabycie od osoby nieuprawnionej okaże się nieskuteczne; skorzystanie z nich jest jednak uzależnione od aktywności samego zainteresowanego (tj. rzeczywiście uprawnionego). Odmienna ocena

byłaby uprawniona jedynie w razie utrwalenia się odmiennej linii orzeczniczej sądów wieczystoksięgowych (zob. także poniżej, uwagi w pkt 4.4. uzasadnienia).

Należy wskazać, że w okolicznościach rozpatrywanej sprawy źródłem problemów skarżącego był w istocie brak takiej aktywności, bądź też jej niedostateczny stopień lub profesjonalizm. Dotyczy to przede wszystkim trybu, w jakim skarżący wystąpił o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze ze stanem rzeczywistym, braku reakcji na pozostawienie bez rozpoznania wniosku skarżącego o zabezpieczenie powództwa przez sąd orzekający w sprawie o uznanie za nieważną umowy sprzedaży z 7 kwietnia 1995 r., oraz bierności w toku postępowania o wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej, wszczętego wnioskiem skarżącego z 4 czerwca 2003 r. W tej sytuacji nie sposób potraktować niniejszej skargi konstytucyjnej inaczej, niż jako próby uzyskania podstawy dla korzystnego rozstrzygnięcia w sytuacji uprzedniego niewykorzystania (bądź niedostatecznego wykorzystania) instrumentów prawnych, które znajdowały się w dyspozycji skarżącego. Wyrażane w skardze konstytucyjnej oczekiwanie, że prawo powinno konstruować mechanizmy ochronne niezależne od aktywności uprawnionego, jest nieuzasadnione. Ponadto, proponowane poszerzenie katalogu wyjątków od zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych o przypadek nabycia własności nieruchomości od osoby, która uzyskała wpis do księgi na podstawie czynności prawnej uznanej następnie za nieważną, czyniłoby tę instytucję (a wraz z nią cały system jawności formalnej i materialnej ksiąg wieczystych) mało użyteczną, żeby nie powiedzieć – martwą. Taka modyfikacja art. 6 ust. 1 u.k.w.h. oznaczałaby *de facto* przekreślenie roli art. 5 u.k.w.h. oraz zminimalizowanie praktycznej rangi instytucji rękojmi, a w dalszej konsekwencji – całego systemu ksiąg wieczystych w jego obecnej postaci.

4.4. Podstawa zastrzeżeń konstytucyjnych co do mechanizmu działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych a przedmiot i treść zarzutów skargi.

W świetle powyższych rozważań zarzuty skargi oraz sposób jej uzasadnienia należy uznać za chybione. Sam mechanizm działania rękojmi, jak również treść wyrażonego w art. 6 ust. 1 *in fine* w związku z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. jej ograniczenia, nie nasuwa wątpliwości konstytucyjnych (można co najwyżej rozważać, czy nie byłoby celowe zastąpienie przesłanki „łatwości dowiedzenia się” o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., przesłanką stanu wiedzy, jaką powinien dysponować nabywca przy dołożeniu należytej staranności). Wręcz przeciwnie, mechanizm ten należy uznać za konstytucyjnie legitymowany potrzebą ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, będących w dobrej wierze i działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Postulowana przez skarżącego – i w jego opinii zgodna ze standardem konstytucyjnym – regulacja, wyłączająca *a limine* ochronę osób trzecich w sytuacji, w której osoba uprawniona według treści księgi nabyła własność nieruchomości na podstawie czynności prawnej uznanej następnie za nieważną, a więc odrywająca całkowicie ochronę wynikającą z rękojmi od oceny stopnia staranności nabywcy w okolicznościach konkretnego przypadku, nie zasługuje na poparcie. Byłaby ona niezgodna z założeniami aksjologicznymi, jakie legły u podstaw regulacji art. 5 i n. u.k.w.h., i stanowiłaby istotny wyłom w skonstruowanym w ten sposób reżimie ochrony interesów osób trzecich.

W świetle okoliczności, jakie legły u podstaw skargi konstytucyjnej, pewne zastrzeżenia może nasuwać natomiast komplementarność rozwiązań proceduralnych, związanych z ustaleniem rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości oraz środków o charakterze zabezpieczającym, którymi dysponują strony w sprawach wieczystoksięgowych. Jeżeli bowiem zakładamy, że ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, odmienne od stanu ujawnionego w księdze wieczystej, może być przedmiotem postępowania sądowego prowadzonego w trybie odrębnym od określonego w art. 10 ust. 1

u.k.w.h. – jak np. postępowania w sprawie o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości za nieważną – to konsekwentnie należałoby dopuścić możliwość wyłączenia działania rękojmi przez wpis stosownego ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej. Tymczasem – jak już wskazano – przeważający pogląd doktryny skłania się ku wąskiej interpretacji pojęcia „ostrzeżenie” w rozumieniu art. 8 u.k.w.h. Nie ma to jednak wpływu na treść orzeczenia wydanego w niniejszej sprawie, i to z co najmniej trzech powodów.

Po pierwsze – wskazane zastrzeżenia nie wiążą się bezpośrednio z treścią zakwestionowanego w skardze konstytucyjnej art. 6 ust. 1 w związku z art. 5 u.k.w.h., ale z art. 8 tejże ustawy, który nie stanowił w niniejszej sprawie przedmiotu kontroli konstytucyjnej. Trybunał Konstytucyjny nie może wykraczać poza zakres zaskarżenia określony w skardze konstytucyjnej. Po drugie – jak wskazano powyżej, pogląd o konieczności wąskiego wykładania pojęcia ostrzeżenia na tle art. 8 u.k.w.h. nie jest jednomyślnie przejmowany w doktrynie, a w orzecznictwie toleruje się dokonywanie na tej podstawie wpisów informacji innych, niż tylko dotyczących postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Wreszcie po trzecie – nawet w razie przyjęcia wąskiej interpretacji pojęcia ostrzeżenia z art. 8 u.k.w.h., wskazanych problemów można uniknąć dzięki prawidłowej praktyce. Zainteresowany właściciel nieruchomości, który był stroną nieważnej umowy przenoszącej jej własność, może i powinien wystąpić bezpośrednio z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, składając równocześnie wniosek o wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia w trybie art. 8 u.k.w.h. i wyłączenie w ten sposób rękojmi (zob. wyrok SN z 17 czerwca 1960 r., sygn. akt 3 CR 328/60, OSPiKA nr 6/1961, poz. 162 oraz uchwała SN z 26 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 14/93, OSNCP nr 11/1993, poz. 196).

5. Niedopuszczalność orzekania co do zarzutu naruszenia art. 32 ust. 1 Konstytucji.

W okolicznościach sprawy brak argumentów, które uzasadniałyby tezę o niezgodności art. 6 ust. 1 w związku z art. 5 u.k.w.h. z art. 32 ust. 1 Konstytucji. Skarżący nie wykazał, w jaki sposób zakwestionowany przepis narusza zasadę równego traktowania przez władze publiczne, wobec czego zgłoszone przez niego żądanie nie spełnia wymagań stawianych przez art. 79 ust. 1 Konstytucji. Z tego względu, w zakresie zarzutu naruszenia art. 32 ust. 1 Konstytucji, postępowanie w sprawie podlega umorzeniu.

Z powyższych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.