

Aneta Urbaniak\*

## RĘKOJMIA WIARY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH A KONSTYTUCYJNA OCHRONA WŁASNOŚCI

### 1. Wprowadzenie

Podstawową funkcją konstytucyjnych wolności i praw jednostki w demokratycznym państwie prawnym jest funkcja ochronna, określająca relacje państwo – jednostka. Prawa te mają gwarantować każdemu ochronę przed nadmierną ingerencją ze strony państwa<sup>1</sup>. Jednym z podstawowych praw jest własność – najstarsze prawo rzeczowe, najpełniejsza forma władania majątkiem. Prawo to stanowi „fundament wolności jednostki”<sup>2</sup>, a jego ochrona została zagwarantowana w Konstytucji RP<sup>3</sup>.

Nie mogą jednak istnieć prawa i wolności o charakterze absolutnym, nieograniczonym, a to ze względu na prawa i wolności innych osób<sup>4</sup>. Również własność nie jest prawem absolutnym. Prawo to rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza podyktowane interesem publicznym<sup>5</sup>. Potrzeby społeczne oraz przemiany warunków gospodarczych powodują, że wydawane są ustawy

---

\* Aneta Urbaniak – doktor nauk prawnych, Instytut Nauk Prawnych, Akademia Ekonomiczno-Humanistyczna w Warszawie, ORCID 0009-0003-4456-0579.

<sup>1</sup> Por. wyrok TK z 31.01.2013 r., K 14/11, OTK 2013, nr 1, poz. 7.

<sup>2</sup> W. Rozwadowski, *Rzymska koncepcja własności w kulturze prawnej Europy* [w:] J. Zabłocki (red.), *Zeszyty prawnicze* 10.1, Warszawa 2010, s. 23.

<sup>3</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r., Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm. (dalej: Konstytucja/Konstytucja RP).

<sup>4</sup> Por. L. Garlicki, *Polskie prawo konstytucyjne. Zarys wykładu*, Warszawa 2015, s. 104.

<sup>5</sup> Por. wyrok TK z 10.10.2000 r., P 8/99, OTK 2000, nr 6, poz. 190.

ograniczające to prawo<sup>6</sup>. Z jednej strony właściciel może swobodnie korzystać z rzeczy własnej, z drugiej strony istnieją ograniczenia tej swobody, które stanowią granice istoty prawa własności, a w konsekwencji granicę ochrony tego prawa – „na ogół – właścicielowi wszystko wolno, czego mu ustawa i wzgląd na uzasadnione interesy innych osób nie zabraniają”<sup>7</sup>.

Wyznaczanie ustawowych ram i reguł wprowadzanych ograniczeń jest możliwe, jednak nie mogą one pozostawać w sprzeczności z Konstytucją. Ocena zgodności danej normy z ustawą zasadniczą „nie sprowadza się więc do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzenia ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane. Ideą przewodnią wyznaczającą kierunek interpretacji i oceny konstytucyjności unormowań wprowadzających ograniczenia prawa własności jest zawsze postulat ochrony innych wartości konstytucyjnych”<sup>8</sup>. Podstawową konstytucyjną zasadą wprowadzenia ograniczeń jest zakaz naruszenia istoty ograniczanych praw lub wolności. O naruszeniu treści („istoty”) prawa własności można mówić wtedy, gdy zakres ograniczeń tego prawa „przybierze taki rozmiar, że niwecząc podstawowe składniki prawa własności, wydrąży je z rzeczywistej treści i przekształci w pozór tego prawa”<sup>9</sup>.

Koncepcja „istoty” praw i wolności opiera się na założeniu, że w ramach każdego prawa i w ramach każdej wolności można wyodrębnić pewne elementy podstawowe (rdzeń, jądro), bez których takie prawo czy wolność w ogóle nie będzie mogła istnieć, a nadto pewne elementy dodatkowe (otoczkę), które mogą być ujmowane, bądź modyfikowane przez ustawodawcę zwykłego w różny sposób, bez zniszczenia tożsamości danego prawa czy wolności<sup>10</sup>.

Istotą własności są wymienione w art. 140 k.c.<sup>11</sup> uprawnienia właściciela, składające się na treść tego prawa: w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Skoro ustawodawca przyznaje właścicielowi uprawnienie do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią<sup>12</sup> z wyłączeniem innych

<sup>6</sup> Por. T. Dybowski, *Nie ma własności absolutnej*, „Gazeta Prawna” 4.2 (1997) [w:] Tomasz Dybowski, *Dziela zebrane*, red. B. Chanowska-Dymłang, Warszawa 2013, s. 807-808.

<sup>7</sup> Wyrok TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78.

<sup>8</sup> Wyrok TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2.

<sup>9</sup> Wyrok TK z 8.10.2007 r., K 20/07, OTK 2007, nr 9, poz. 102.

<sup>10</sup> Por. wyrok TK z 12.01.2000 r., P 11/98, OTK 2000, nr 1, poz. 3.

<sup>11</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm. (dalej: k.c.).

<sup>12</sup> Elementem uprawnienia do korzystania z rzeczy jest uprawnienie do posiadania i używania rzeczy, do pobierania z niej pożytków i innych przychodów. Rozporządzanie rzeczą oznacza natomiast możliwość wyzbycia się własności oraz uprawnienie do obciążenia rzeczy (por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 76).

osób, to wydawałoby się, że nikt poza właścicielem<sup>13</sup> nie może tego skutecznie uczynić, w myśl wywodzącej się z rzymskiej tradycji i wciąż aktualnej w polskim porządku prawnym niepisanej reguły *nemo plus iuris*<sup>14</sup>. Jak wskazuje F. Longchamps de Bérier, „w systemową, chciałoby się rzec, ochronę właściciela wpisuje się reguła *nemo plus iuris*, a przynajmniej jest w porządku prawnym jednym z wyrazów tej ochrony”<sup>15</sup>. Jednak w prawie rzymskim ochrona własności była nieporównywalnie silniejsza niż współcześnie – w dzisiejszym porządku prawnym ochrona pewności obrotu stawiana jest na równi z ochroną własności<sup>16</sup>.

Ustawodawca przewiduje liczne wyjątki od wspomnianej reguły. Szczególnym przejawem odstąpienia od *nemo plus iuris* jest wprowadzenie – na gruncie przenoszenia praw podmiotowych na nieruchomościach – rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Istota rękojmi – jako podstawowej instytucji prawa materialnego ksiąg wieczystych<sup>17</sup> – polega na tym, że możliwe jest skuteczne nabycie własności nieruchomości na podstawie odpłatnej czynności prawnej dokonanej z osobą nieuprawnioną, ale ujawnioną w księdze wieczystej – niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym – jako właściciel nieruchomości. Innymi słowy, rękojmia gwarantuje, że nie będzie można skutecznie zakwestionować nabycia w dobrej wierze prawa od osoby, która figuruje w księdze wieczystej, z powodu nieprzysługiwania jej tego prawa<sup>18</sup>. Oznacza to, że treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść nabywcy nieruchomości, a rzeczywisty, niewpisany do księgi właściciel wskutek działania rękojmi utraci swoje prawo.

Instytucja rękojmi jest wyrazem stawiania ochrony nabywcy nieruchomości ponad ochroną własności, a mechanizm jej działania jest z natury rzeczy ingerencją w istotę własności, ponieważ oznacza całkowite pozbawienie tego prawa rzeczywistego właściciela. Skutki takiego uregulowania rodzą pytanie o konstytucyjność rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tym przypadku należy mówić zatem nie o ograniczeniu własności *sensu stricto*, a o ograniczeniu jej ochrony prawnej.

<sup>13</sup> Chodzi oczywiście o wolę właściciela, a zatem skutecznie przenieść własność może właściciel lub jego uprawniony przedstawiciel (por. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 89).

<sup>14</sup> *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* (D. 50.17.54), czyli: nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw niż sam posiada. Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie prawa panuje zgoda, że niepisana reguła *nemo plus iuris* – pierwotnie wywodząca się z prawa spadkowego – pomimo wyjątków znajduje zastosowanie w polskim porządku prawnym (zob. więcej na temat *nemo plus iuris*: K. Amielańczyk, *O rzymskim pochodzeniu zasady „nemo plus iuris...” i jej aktualności we współczesnym prawie polskim [w:] W kręgu historii i współczesności polskiego prawa. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Arturowi Korobowiczowi*, red. W. Witkowski, Lublin 2008; H. Kupiszewski, *Prawo rzymskie a współczesność*, Kraków 2013; F. Longchamps de Bérier, *Z uwag do metodologii nauki prawa prywatnego: powoływanie łacińskich reguł i maksym na przykładzie nemo plus iuris*, „Krakowskie Studia z Historii Państwa i Prawa” 2014, nr 7, część A, Kraków 2014.

<sup>15</sup> F. Longchamps de Bérier, op.cit., s. 56.

<sup>16</sup> Ibidem.

<sup>17</sup> Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 527.

<sup>18</sup> Por. wyrok SN z 21.02.2013 r., IV CSK 481/12, LEX nr 1292266.

Ciekawą kwestią, która pojawia się wraz z przedstawionym zagadnieniem, jest pytanie o granice konstytucyjnej ochrony własności. Celem niniejszej wypowiedzi jest próba ustalenia tych granic poprzez skonfrontowanie dwóch wspomnianych wartości prawnych: ochrony własności jako prawa zagwarantowanego konstytucyjnie oraz ochrony nabywcy nieruchomości, dla której ustawodawca wprowadził rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

## 2. Ochrona własności jako konstytucyjna powinność państwa

Własność stanowi centralną instytucję porządku prawnego, pozostającą pod szczególną ochroną państwa, którego podstawowym zadaniem jest „zapewnienie nienaruszalności dominującemu w danym społeczeństwie typowi stosunków własnościowych, które decydują o strukturze społeczeństwa”<sup>19</sup>. W art. 20 Konstytucji własność prywatną ustanowiono jako zasadę ustroju. Jest ona elementem, na którym oparta jest społeczna gospodarka rynkowa. Zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa. Powinność ta urzeczywistniana jest zarówno przez działania o charakterze prawodawczym (ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych konkretyzujących treść własności, określenie środków ochrony tego prawa), jak i faktyczne czynności organów państwa, w odniesieniu do dóbr stanowiących przedmiot własności<sup>20</sup>.

Konstytucyjne prawo własności „służy urzeczywistnieniu konstytucyjnej zasady wolności majątkowej. Własność oznacza przede wszystkim wolność uprawnionej w zakresie decydowania o losach jej przedmiotu. Ta ostatnia wymaga instytucjonalizacji, tj. wprowadzenia rozwiązań ustawowych umożliwiających dysponowanie określonymi dobrami majątkowymi”<sup>21</sup>.

Zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego<sup>22</sup>, jak i w doktrynie<sup>23</sup> przyjmuje się, że konstytucyjne pojęcie własności ma charakter autonomiczny i szeroki, obejmujący nie tylko własność w znaczeniu cywilistycznym, ale także

---

<sup>19</sup> T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)* [w:] Tomasz Dybowski, *Dzieła zebrane*, red. B. Chanowska-Dymlang, Warszawa 2013, s. 269.

<sup>20</sup> Por. wyrok TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2.

<sup>21</sup> K. Zaradkiewicz, *Art. 21* [w:] *Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 578.

<sup>22</sup> Por. np. wyrok TK z 3.04.2008 r., K 6/05, OTK 2008, nr 3, poz. 41.

<sup>23</sup> Por. P. Tuleja [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziejewicz, P. Tuleja, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2019, LEX, art. 21, LEX, art. 21.



inne prawa majątkowe<sup>24</sup>. W tym kontekście własność bardziej przypomina pojęcie mienia<sup>25</sup>.

Cywilnoprawna ochrona własności realizowana jest przede wszystkim poprzez przysługujące właścicielowi roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) oraz negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.), czyli ochronę petytoryjną, którą uzupełnia powództwo o ustalenie prawa własności (art. 189 k.p.c.<sup>26</sup>)<sup>27</sup>. Roszczenie windykacyjne (*rei vindicatio*) przysługuje właścicielowi w razie pozbawienia go przez osobę nieuprawnioną faktycznego władztwa nad rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Jest to roszczenie o wydanie przedmiotu własności. Roszczenie negatoryjne (*actio negatoria*) przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Jest to roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Oba te roszczenia nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości (art. 223 § 1 k.c.).

W doktrynie przyjmuje się, że roszczenia windykacyjne i negatoryjne mają charakter obiektywny: przysługują właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności, niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze. O ich powstaniu decyduje zatem stan przedmiotowy (obiektywny), nie zaś podmiotowa (subiektywna) ocena postępowania osoby naruszającej cudzą własność<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 13.12.2012 r., P 12/11, OTK 2012, nr 11, poz. 135, wskazał: „Własność w ujęciu przepisów konstytucyjnych należy zatem rozumieć jako kategorię ściśle konstytucyjną, bardziej zbliżoną do ekonomicznego pojmowania własności, a więc będącą synonimem całokształtu praw majątkowych. Utożsamianie pojęcia własności z mieniem wynika, po pierwsze, z ustrojowego i gwarancyjnego znaczenia przepisów konstytucyjnych. Po drugie, argumentem przemawiającym na rzecz tego poglądu jest traktująca wymiennie pojęcia «własności» i «mienia» treść art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175/1), zgodnie z którym «Każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego».

<sup>25</sup> Por. M. Habdas, 2.1.3. *Własność publiczna w przepisach konstytucyjnych* [w:] *Publiczna własność nieruchomości*, Warszawa 2011, LEX i powołana tam literatura. Autorka słusznie podnosi, że obecnie różnica pomiędzy konstytucyjnym a cywilnoprawnym rozumieniem własności nie jest tak duża, jak by się mogło początkowo wydawać, a to ze względu na to, że cywilistyczne ujęcie własności jest wąskie przede wszystkim na obszarze prawa rzeczowego. Na pozostałym obszarze prawa prywatnego spotyka się znacznie szersze ujęcie własności, jak np. własność intelektualna, przemysłowa, górnicza, własność wód, własność przedsiębiorstwa.

<sup>26</sup> Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm. (dalej: k.p.c.).

<sup>27</sup> Por. H. Ciepła, 7.5. *Powództwa służące ochronie własności* [w:] H. Ciepła, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, S. Brzeszczyńska, Warszawa 2018, LEX.

<sup>28</sup> Por. T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, art. 222, LEX i powołana tam literatura.

Roszczenia unormowane w art. 222 k.c. wynikają z istoty prawa własności<sup>29</sup> i stanowią korelat uprawnień właściciela przewidzianych w art. 140 k.c. Bez niech bowiem wykonywanie prawa własności mogłoby być praktycznie niemożliwe<sup>30</sup>.

Artykuł 222 k.c. znajduje mocną podstawę w konstytucyjnych gwarancjach ochrony własności, które nadają mu szczególną rangę przepisu realizującego gwarancje ustawy zasadniczej<sup>31</sup>. Ze względu na to, że własność podlega ochronie zarówno kodeksowej, jak i konstytucyjnej, wykładnia przepisów kodeksowych bez wzięcia pod uwagę regulacji konstytucyjnych<sup>32</sup>.

Konstytucyjną ochronę własności zapewnia art. 21 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Przepis ten nie tylko wyraża zasadę ustroju społeczno-gospodarczego RP, ale także nakłada określone obowiązki na władze publiczne oraz stanowi gwarancję praw podmiotowych<sup>33</sup>.

O ochronie własności (i innych praw majątkowych) stanowi również art. 64 Konstytucji RP, który jest uzupełnieniem zasad ustrojowych wyrażonych w art. 20 i 21 ust. 1 Konstytucji RP. Przepis ten „należy rozumieć jako refleks ogólnej zasady ustrojowej, jaką jest uznanie własności prywatnej za podstawową instytucję porządku gospodarczego Rzeczypospolitej i jedną z podstawowych wartości porządku społecznego”<sup>34</sup>. Artykuł 64 zawiera konkretne prawa podmiotowe, stanowiąc podstawę dla korzystania ze środków jej ochrony<sup>35</sup>. Z nakazu ochrony własności oraz innych praw majątkowych, który statuują art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, wynikają określone obowiązki dla ustawodawcy zwykłego: stanowienie przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym oraz powstrzymanie się od wprowadzania regulacji, które mogłyby pozbawiać lub ograniczać ochronę tych praw<sup>36</sup>.

Pomimo jednak, że Konstytucja gwarantuje ochronę własności, dopuszcza jej ograniczenia w imię innych wartości konstytucyjnych.

<sup>29</sup> Por. J. Kozińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126-352), red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, LEX, art. 222.

<sup>30</sup> Por. T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny...*

<sup>31</sup> Por. J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki [w:] J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Warszawa 2016, LEX, art. 222, art. 223.

<sup>32</sup> Por. J. Ciszewski, J. Bocianowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, Warszawa 2019, LEX, art. 222.

<sup>33</sup> Por. wyrok TK z 11.07.2012 r., K 8/10, OTK 2012, nr 7, poz. 78.

<sup>34</sup> Wyrok TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2.

<sup>35</sup> Por. B. Banaszak, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 385.

<sup>36</sup> Por. wyroki TK: z 3.4.2008 r., K 6/05, OTK 2008, nr 3, poz. 41; z 13.12.2012 r., P 12/11, OTK 2012, nr 11, poz. 135.

### 3. Konstytucyjna podstawa ograniczeń własności

Ograniczeniem konstytucyjnego prawa lub wolności jest taka ingerencja, która polega na zawężeniu konstytucyjnego zakresu ochrony danego prawa lub wolności w odniesieniu do co najmniej jednego podmiotu danego prawa lub wolności<sup>37</sup>. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „owa ograniczoność czy względność polegać może bądź na tym, że pewne prawa majątkowe mają ograniczoną treść lub ograniczoną trwałość w czasie ze względu na inne prawa majątkowe (...), bądź na tym, że ustawodawca wprowadza ograniczenia z racji innych niż uporządkowanie korzystania z wolności majątkowej, ograniczając wolność majątkową ze względu na inne wartości. W kwestii dopuszczalności takich lub podobnych ingerencji, czyli «granic ograniczeń» wolności majątkowej, zastosowanie ma ogólna zasada proporcjonalności, a oprócz niej takie standardy konstytucyjne jak zasada równości, zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa, wymóg wyraźnych podstaw ustawowych, legalność i rzetelność procedur ingerencji, prawo zainteresowanego do sądu itd.”<sup>38</sup>.

Konstytucyjną podstawę dla wprowadzania ograniczeń prawa własności stanowi art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. Artykuł 64 ust. 3 Konstytucji dopuszcza ograniczenie własności, jednak tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty tego prawa. Przepis ten formułuje zatem przesłankę formalną – jaką jest wymóg ustawy – oraz określa dopuszczalność ustawowych ograniczeń własności do granic istoty tego prawa<sup>39</sup>. Przesłanki te zostały również zamieszczone w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nadto zostały tu wymienione wartości, których ochrona stanowi przesłankę dopuszczalności ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa (w tym prawo własności). Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, „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 wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw”.

Ocena konstytucyjnej dopuszczalności ustawowego ograniczania prawa własności musi uwzględniać zarówno wymagania przewidziane w art. 64 ust. 3, jak i opierać się na skonfrontowaniu danej regulacji z przesłankami konstruującymi ogólną zasadę wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji<sup>40</sup>. Każda ustawa, która wprowadza ograniczenia praw i wolności jednostki musi służyć ochronie interesu publicznego, odnoszącego się do jednej z sześciu enumeratywnie wymienionych

<sup>37</sup> Por. K. Wojtyczek, *Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP*, Kraków 1999, s. 64.

<sup>38</sup> Wyrok TK z 21.06.2005 r., P 25/02, OTK 2005, nr 6, poz. 65.

<sup>39</sup> Por. K. Zaradkiewicz, *Art. 64 [w:] Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 1457.

<sup>40</sup> Por. wyrok TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2.

w art. 31 ust. 3 Konstytucji kategorii wartości: ochrony bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego, środowiska, zdrowia publicznego, moralności publicznej, wolności i praw innych osób. Brak takiego powiązania przesądza o braku konstytucyjnej podstawy dla ustanowienia ograniczeń, a tym samym o niekonstytucyjności danej regulacji. Ogólność wymienionych w art. 31 ust. 3 wartości rodzi pytanie o granicę tych ograniczeń, poza którymi ograniczenia praw i wolności w żadnym przypadku nie są dopuszczalne<sup>41</sup>.

W doktrynie przyjmuje się, że kluczowe znaczenie dla wyznaczania dopuszczalnych ograniczeń praw i wolności konstytucyjnych ma sformułowanie „tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie”. Stanowi ono podstawę zasady proporcjonalności<sup>42</sup>. Konieczność wyrażona w art. 31 ust. 3 Konstytucji mieści w sobie postulat niezbędności, przydatności i proporcjonalności *sensu stricto* wprowadzanych ograniczeń. Spełnienie powyższych postulatów wymaga bliższej analizy w każdym konkretnym przypadku ograniczania prawa lub wolności, w szczególności przez skonfrontowanie wartości i dóbr chronionych daną regulacją z tymi, które w jej efekcie podlegają ograniczeniu, jak również przez ocenę metody realizacji ograniczenia<sup>43</sup>. Reguła proporcjonalności wyrażona w art. 31 ust. 3 Konstytucji nakazuje osiągnięcie określonej proporcji pomiędzy skutkami ograniczenia konstytucyjnego prawa czy wolności a wartościami w postaci samych tych konstytucyjnych praw i wolności<sup>44</sup>. Zasadę proporcjonalności można rozumieć jako „nakaz podejmowania środków adekwatnych do założonych celów”<sup>45</sup>.

Trybunał Konstytucyjny, oceniając każde ograniczenie, poszukuje odpowiedzi na trzy pytania: 1) czy wprowadzona regulacja prowadzi w ogóle do osiągnięcia zamierzonych celów, 2) czy nie da się ich osiągnąć bez stosowania ograniczeń, 3) czy efekty wprowadzonych ograniczeń są zbilansowane z ciężarami nakładanymi na jednostkę<sup>46</sup>.

Zarówno organy władzy ustawodawczej, jak i organy władzy wykonawczej ustanawiając ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych praw i wolności powinny kierować się wymogami wymienionymi w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Adresatem tego przepisu jest również władza sądownicza. Sądy powinny przestrzegać tych wymogów zarówno podczas ingerowania w określone stosunki prawne

<sup>41</sup> Por. L. Garlicki, *op.cit.*, s. 104-105.

<sup>42</sup> P. Tuleja [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziejewicz, P. Tuleja, *Konstytucja...*

<sup>43</sup> Por. wyroki TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2; z 22.09.2009 r., P 46/07, OTK 2009, nr 8, poz. 126; z 18.07.2012 r., K 14/12, OTK 2012, nr 7, poz. 82.

<sup>44</sup> Por. M. Szydło, *Art. 31 [w:] Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 792.

<sup>45</sup> K. Wójtowicz, *Zasada proporcjonalności jako wyznacznik konstytucyjności norm [w:] Księga XX-lecia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, red. M. Zubik, Warszawa 2006, s. 265.

<sup>46</sup> Por. wyrok TK z 18.09.2014 r., K 44/12, OTK 2014, nr 8, poz. 92.

związane z prawami i wolnościami jednostek, jak i przy orzekaniu o legalności ograniczeń ustanawianych przez inne władze<sup>47</sup>.

#### 4. Istota ksiąg wieczystych. Problem niezgodności w księdze wieczystej

Obrót nieruchomościami w demokratycznym państwie prawnym powinien opierać się na „stabilnych podstawach, dzięki którym podmioty prawa cywilnego będą mogły działać z poczuciem bezpieczeństwa i przeświadczeniem, że obowiązujące prawo w należyty sposób chroni ich interesy”<sup>48</sup>. Bezwzględny charakter własności i innych praw rzeczowych wymaga po pierwsze ich jawności, po drugie – kontroli państwowej<sup>49</sup>. Aby zagwarantować bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, ustawodawca przewidział urządzenie i prowadzenie dla nich ksiąg wieczystych<sup>50</sup>, czyli rejestrów publicznych zakładanych i prowadzonych dla nieruchomości, których celem jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 i 2 u.k.w.h.<sup>51</sup>).

Księgi wieczyste są jawne. Notariusz oraz każdy, kto ma w tym interes prawny, może przeglądać akta księgi wieczystej (art. 36<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.). Jawność formalna oznacza zagwarantowany przez ustawę powszechny dostęp do ksiąg wieczystych, co umożliwia zainteresowanym osobom zbadanie stanu prawnego nieruchomości. Jawność ksiąg wieczystych powoduje, że nie można zasłaniać się nieznaną wpisów ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 u.k.w.h.)<sup>52</sup>.

Przełomowe dla wzmocnienia jawności formalnej ksiąg wieczystych było wprowadzenie do polskiego porządku prawnego teleinformatycznego systemu ksiąg wieczystych i tzw. proces migracji ksiąg wieczystych<sup>53</sup>. Przed reformą (elek-

<sup>47</sup> Por. M. Szydło, *Art. 31 [w:] Konstytucja RP...*, s. 774-775.

<sup>48</sup> M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 13.

<sup>49</sup> Por. E. Gniewek, *op.cit.*, s. 283.

<sup>50</sup> Por. B. Jelonek-Jarco, *op.cit.*, s. 15.

<sup>51</sup> Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2022 r. poz. 1728 ze zm. (dalej: u.k.w.h.).

<sup>52</sup> B. Jelonek-Jarco [w:] *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, LEX, art. 2.

<sup>53</sup> Art. 25<sup>1</sup> u.k.w.h. został dodany w art. 1 pkt 8 ustawy z 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635), która weszła w życie 23.09.2001 r. Dodanie art. 25<sup>1</sup> umożliwiło prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (tzw. elektroniczne księgi wieczyste). Następnie wraz z wprowadzeniem ustawy z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363), tj. od 1 lipca 2003 r., rozpoczął się



tronizacją) ksiąg wieczystych uzyskanie odpisu z księgi wieczystej prowadzonej w tradycyjnej (papierowej) formie trwało bardzo długo. Powodowało to nierzadko sytuację, w której dotychczasowy właściciel dokonywał nawet kilkakrotnie sprzedaży tej samej nieruchomości, co prowadziło kolejno do nabycia, a następnie utraty własności przez nabywców. Obecnie księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym (art. 25<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h.) i każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 36<sup>4</sup> ust. 6 u.k.w.h.), co urzeczywistnia jawność ksiąg wieczystych.

Dla realizacji funkcji ochronnej ksiąg wieczystych kluczowe znaczenie mają dwa domniemania, a mianowicie: że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) oraz że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.). Zasada prawdziwości wpisu realizowana przez konstrukcję domniemań prawnych<sup>54</sup> to „jedna z fundamentalnych, obok reguły rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zasada prawa wieczystoksięgowego. Jakkolwiek nie stanowi ona elementu instytucji rękojmi, to jednak w istotny sposób ją uzupełnia składając się wraz z nią na spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych”<sup>55</sup>.

Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w praktyce prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych. W konsekwencji nie jest konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, lecz wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym<sup>56</sup>. Natomiast w razie kolizji domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z domniemaniem wynikającym z posiadania (domniemania posiadania samoistnego, domniemanie ciągłości posiadania, domniemanie zgodności posiadania z prawem, domniemanie dobrej wiary), to pierwsze ma przewagę, a zatem obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej ciąży na powołującym się na domniemanie wynikające z posiadania<sup>57</sup>.

Nadrzędną rolą ksiąg wieczystych jest jak najwierniejsze oddanie stanu prawnego nieruchomości. Problem pojawia się wtedy, gdy stan opisany w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Najczęściej wskazywanym zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i w doktrynie źródłem tej niezgodności

---

proces migracji ksiąg wieczystych, czyli przenoszenia treści dotychczasowych (papierowych) ksiąg wieczystych do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (obecnie: teleinformatycznym). Zob. więcej na ten temat: M. Kučka [w:] *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym*. Komentarz, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 25<sup>1</sup>.

<sup>54</sup> Por. B. Jelonek-Jarco [w:] *Komentarz...*

<sup>55</sup> Wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK 2004, nr 7, poz. 69.

<sup>56</sup> Por. wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK 2004, nr 7, poz. 69.

<sup>57</sup> Por. wyrok SN z 21.06.2011 r., I CSK 555/10, LEX nr 950713.



jest brak wymogu konstytutywnego (prawotwórczego) wpisu własności w księdze wieczystej. Regułę stanowią wpisy o charakterze deklaratywnym (informacyjnym, potwierdzającym), które ujawniają prawo rzeczowe na nieruchomości, lecz nie kreują prawa podmiotowego, a zatem nie stanowią przesłanki jego nabycia, zmiany treści lub wygaśnięcia<sup>58</sup>.

Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej<sup>59</sup>. W przypadku nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym, wpis w księdze wieczystej jest ostateczną i dopełniającą przesłanką powstania tego prawa<sup>60</sup>. Wpis ten „kończy proces wyodrębniania własności lokalu”<sup>61</sup>. Niemniej jednak, konstytutywność wpisu nie może być rozumiana w ten sposób, że tworzy on nowy stan materialnoprawny nieruchomości, niezależnie od wadliwości podstawy jego dokonania<sup>62</sup>. W obecnym porządku prawnym wpis do księgi wieczystej ma charakter prawotwórczy jedynie w kilku przypadkach<sup>63</sup>. W związku z tym obrót nieruchomościami z reguły odbywa się pozaksięgowo<sup>64</sup>.

Przykładowo, jeżeli nieruchomość gruntowa będzie przedmiotem darowizny, obdarowany stanie się właścicielem już z chwilą zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego, tj. podpisania tego aktu<sup>65</sup>. W razie zasiedzenia – to w momencie upływu wymaganego ustawą okresu, będzie miało miejsce nabycie nieruchomości gruntowej. W przypadku dziedziczenia – nabycie tej nieruchomości nastąpi z chwilą otwarcia spadku (art. 925 k.c.)<sup>66</sup>.

Powyższe przykłady pokazują, że zmiany stanu prawnego nieruchomości gruntowej – ze względu na zasadę deklaratywności wpisów do księgi wieczystej – następują niezależnie od dokonania tych wpisów. W konsekwencji, wobec braku

<sup>58</sup> Por. W. Sługiewicz, *Jak czytać księgę wieczystą*, Warszawa 2007, s. 77.

<sup>59</sup> Por. wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508.

<sup>60</sup> Por. wyrok SN z 25.07.2001 r., I CKN 372/00, LEX nr 332887.

<sup>61</sup> B. Wierzbowski, 4. *Nieruchomość lokalowa* [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2014, LEX.

<sup>62</sup> Por. M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994 r.* [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 134.

<sup>63</sup> Konstytutywny wpis w księdze wieczystej stanowi wyjątek. Przykładem jest oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy (art. 27 zd. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 *in fine* ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2021 r. poz. 1048; dalej: u.w.l.), powstanie hipoteki (art. 67 u.k.w.h.).

<sup>64</sup> P. Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 356-357.

<sup>65</sup> Por. Ł. Konieczny, A. Maziarz, *Charakter prawny i skuteczność wpisu w księdze wieczystej na podstawie umowy darowizny. Darowizna nieruchomości rolnej* [w:] Ł. Konieczny, A. Maziarz, *Umowa darowizny jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, LEX.

<sup>66</sup> Co prawda, zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej (np. stwierdzenie nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia), ale również te dokumenty nie mają charakteru konstytutywnego, a jedynie potwierdzają określony stan (przysługujące prawa).

zasady, zgodnie z którą zmiana stanu prawnego nieruchomości następowałaby zawsze pod warunkiem wpisu, a nie tylko w nielicznych przypadkach, istnieje ryzyko niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta może mieć jednak również charakter pierwotny (gdy księga wieczysta zawiera wpisy dokonane bez ważnej przyczyny prawnej lub jeżeli zaistniały uchybienia proceduralne przy dokonywaniu wpisu). Natomiast niezgodność o charakterze następczym może wystąpić właśnie w sytuacji, gdy księga wieczysta nie ujawnia zmian stanu prawnego, które nastąpiły „pozaksięgowo”, niezależnie od wpisu<sup>67</sup>.

Pełne odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości wymagałoby unormowania opierającego się na założeniu, że powstanie, przejście, zmiana i wygaśnięcie praw rzeczowych na nieruchomości następuje zawsze przez wpis i z chwilą wpisu do księgi wieczystej (*quod non est in libris non est in mundo*), a zdarzenia prawne dotyczące nieruchomości nie mogą być uzależnione od innych przesłanek niż wpis do księgi wieczystej (tzw. zasada formalnej prawomocności wpisu). Takie rozwiązanie miałoby jednak swoje wady<sup>68</sup>. Natomiast wprowadzenie wymogu wpisu jako przesłanki niezbędnej (lecz nie jedynej) nabycia własności nieruchomości z pewnością spowodowałoby, że ryzyko zaistnienia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym byłoby znacznie niższe niż obecnie.

Brak wiarygodności ksiąg wieczystych, których celem jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, podważałby sens istnienia tych rejestrów, jak również „stawiałby pod znakiem zapytania racjonalność ustawodawcy oraz autorytet państwa”<sup>69</sup>. W związku z tym pojawia się potrzeba zapewnienia regulacji działającej w przypadku niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

<sup>67</sup> Wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50.

<sup>68</sup> Por. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1-10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 187-188; J. Kuropatwiński, *Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym. Rozważania nad projektem reformy*, „Rejent” 2011, nr 5, s. 53-54. Zdaniem J. Kuropatwińskiego, „ujęcie, w którym wpis do księgi wieczystej stanowiłby jedyną i samoistną przesłankę powstania, przejścia, zmiany i wygaśnięcia praw rzeczowych na nieruchomości, godziłoby w elementarne poczucie sprawiedliwości albo przynajmniej komplikowałoby system prawny w innym miejscu”. W takim systemie przejście prawa własności nieruchomości następowałoby np. w sytuacji, gdy wpis nastąpił bez ważnej umowy prawnorzeczowej lub w wyniku zwykłej omyłki. J. Kuropatwiński wskazuje również, że z kolei konsekwencją przyjęcia, że bez wpisu do księgi wieczystej nie mogłaby nastąpić co do nieruchomości żadna zmiana stosunków prawnorzeczowych, byłoby np. rozbieżność skutków otwarcia spadku i uczynienie wyjątku dla praw na nieruchomości, które przechodziłyby na spadkobierców nie w chwili otwarcia spadku, lecz dopiero z chwilą ujawnienia spadkobierców w księdze wieczystej. Rozwiązanie takie wymagałoby z kolei rozstrzygnięcia tego, kto jest właścicielem nieruchomości w okresie od śmierci spadkodawcy do wpisu spadkobierców do księgi wieczystej.

<sup>69</sup> B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 74.

prawnym. Rozwiązaniu tego problemu służyć ma właśnie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

## 5. Znaczenie rękojmi dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami

Pojęcie „rękojmia” oznacza „poręczenie, zagwarantowanie czegoś; też: zapewnienie o czymś, przyrzeczenie czegoś”<sup>70</sup>. Pojęcie „rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych” można zatem rozumieć jako zapewnienie, że treść księgi wieczyste jest wiarygodna, a sama instytucja – godna zaufania. Nie bez powodu rękojmia jest nazywana zamiennie „zasadą wiarygodności ksiąg wieczystych”<sup>71</sup>.

Początki rękojmi sięgają przepisów<sup>72</sup> obowiązujących w Królestwie Polskim w XIX w. Jawność „ksiąg hipotecznych” była wówczas realizowana poprzez obowiązek ujawnienia w księgach wszelkich tytułów. Dopóki nie zostały one ujawnione, nie stanowiły praw rzeczowych, a jedynie prawa osobiste. Księgi te oprócz funkcji rejestracyjnej pełniły rolę prawotwórczą ze względu na zasadę konstytucyjnego wpisu – ówczesny ustawodawca od wpisu do księgi uzależniał istnienie bądź zmianę prawa rzeczowego. Ponadto, w dawnym prawie polskim – zgodnie z art. 19 – pisarz aktowy lub regent przyjmujący akt miał obowiązek „oświecenia strony” o przepisach regulujących warunki „wciągnięcia” danego tytułu do wykazu hipotecznego oraz przygotowania treści aktu. Po zatwierdzeniu aktu przez zwierzchność hipoteczną, przybierał on „znamię wiary publicznej względem trzeciego, mającego czynność z właścicielem gruntu lub prawa hipotekowanego”. Ochronę nabywcy regulował art. 30: „Po uznaniu zwierzchności hipotecznej, iż tytuł nabywcy żadnemu nie podlega zarzutowi; po zapisaniu treści tytułu do wykazu hipotecznego, tenże nabywca uważany jest w czynnościach, z trzecim o dobra nieruchome zawieranych, za istotnego właściciela”. Jednocześnie, na mocy art. 31 nabywca zwolniony był od poszukiwań „tego lub mającego od niego zlewki, który, sądząc mieć lepsze prawo do własności, nie postarał się o wpisanie swego prawa własności do ksiąg hipotecznych”. Niewpisanemu właścicielowi przysługiwało jednak prawo dochodzenia straty wynikającej z braku wpisu, na „osobie uznanego właściciela podług przepisów prawa” (art. 32). Jednocześnie wyraźnie akcentowano znaczenie dobrej wiary. Po pierwsze, art. 21 stanowił, że „nie może odnosić korzyści z aktu zatwierdzonego zawierający tenże akt w złej wierze”. Po drugie, zgodnie z art. 33, „gdyby jednak zawierający czynność o dobra

<sup>70</sup> *Słownik języka polskiego PWN*, red. L. Drabik, E. Sobol, t. 2, Warszawa 2007, s. 218.

<sup>71</sup> Por. wyrok SN z 8.9.2011 r., III CSK 159/09, LEX nr 1068053.

<sup>72</sup> Mowa tu o Prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodeksu cywilnego z 26.04.1818 r. Prawo to zostało uchylone z dniem 1.1.1947 r. na mocy dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe.

z właścicielem uznanym, wiedział iż ten nie jest prawdziwym właścicielem, nie może nabywać żadnego prawa ze szkodą prawdziwego właściciela”. Powyższe przepisy zostały uchylone i zmienione na mocy dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>73</sup>. Najdonioślejszą wprowadzoną wówczas zmianą było odstąpienie od zasady konstytucyjnego wpisu (art. 43 umożliwił przeniesienie własności na mocy samej umowy między właścicielem a nabywcą, niezależnie od wpisu w księdze wieczystej: „Przeniesienie własności następuje z mocy samej umowy między właścicielem i nabywcą”).

W aktualnym stanie prawnym zasadę rękojmi wyraża art. 5 u.k.w.h., zgodnie z którym „w razie niezgodności między stanem prawnym 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)”.

Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że do skutecznego nabycia nieruchomości na podstawie rękojmi muszą być spełnione kumulatywnie trzy przesłanki: istnienie księgi wieczystej, niezgodność stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym oraz dokonanie między osobą trzecią a osobą wpisaną do księgi wieczystej czynności prawnej, która prowadzi do nabycia prawa. W braku którejkolwiek z nich bądź w razie zaistnienia jednej z przesłanej negatywnych – nieodpłatności rozporządzenia bądź złej wiary nabywcy (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.), oraz w wypadku wystąpienia okoliczności wyłączających działanie rękojmi określonych w 7 i 8 u.k.w.h., nabywca nie podlega ochronie<sup>74</sup>.

Zasadniczym warunkiem działania rękojmi jest nabycie na podstawie odpłatnej czynności prawnej. Rękojmia nie chroni nabycia przez zdarzenia prawne takie, jak upływ terminu zasiedzenia, przemilczenie, sprzedaż egzekucyjna<sup>75</sup>, dziedziczenie<sup>76</sup> czy nabycie współwłasności łącznej przez jednego z małżonków w przypadku ustawowej wspólności majątkowej między małżonkami<sup>77</sup>. Z rękojmi nie można również skorzystać, gdy czynność prawna, która obejmuje nabycie prawa rzeczowego, jest nieważna<sup>78</sup>.

Wyłączenie przez ustawodawcę działania rękojmi w przypadku nieodpłatności rozporządzenia stanowi kluczową rolę dla wyjaśnienia celu wprowadzenia rękojmi do systemu wieczystoksięgowego. Polskie prawo cywilne w wielu przypadkach uzależnia stopień ochrony od tego, czy określona korzyść została nabyta

<sup>73</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 319.

<sup>74</sup> Por. wyrok SA w Szczecinie z 30.06.2015 r., I ACa 209/15, LEX nr 1843120.

<sup>75</sup> Por. postanowienie SN z 25.02.1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 36; uzasadnienie uchwały SN z 22.11.2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 74.

<sup>76</sup> Por. wyrok SA w Warszawie z 11.02.2016 r., I ACa 671/15, LEX nr 2005413.

<sup>77</sup> Por. wyrok SN z 6.3.1981 r., III CRN 3/81, OSNC 1981, nr 11, poz. 218.

<sup>78</sup> Zob. wyrok SA w Warszawie z 19.11.2015 r., VI ACa 1632/14, LEX nr 2000406. Chodzi tu jednak o nieważność z innych przyczyn niż ta, że czynności dokonano z osobą nieuprawnioną lub w odniesieniu do prawa nieistniejącego, które ujawniono w księdze wieczystej.

odpłatnie, czy bezpłatnie<sup>79</sup>. Rękojmia chroni jedynie rozporządzenia odpłatne, a więc takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodropliwości osoby rozporządzającej<sup>80</sup>. Jak wskazał Sąd Najwyższy, „jest bowiem słuszne, ażeby – w razie konfliktu interesów – słabszej ochrony doznawał ten interes, który w pierw zrealizowany był bez żadnych nakładów i kosztów (darmo)”<sup>81</sup>. Ochrona nabywcy, a więc zasadnicza myśl, która przyświeca idei rękojmii byłaby wątpliwa, gdyby nabywca uzyskiwał prawo księgowe bez adekwatnego wysiłku<sup>82</sup>. Ograniczenie zakresu ochroną rękojmii do rozporządzeń odpłatnych ma na celu uniknięcie sytuacji, w której dana osoba darmo nabywa prawo kosztem rzeczywistego właściciela. Przy nabyciu darmym znajduje zastosowanie zasada *nemo plus iuris*, a tym samym interes właściciela nie jest zagrożony<sup>83</sup>.

Rękojmia nie chroni nabywcy nieruchomości pozostającego w złej wierze. 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. Ustawowa przesłanka „z łatwością mógł się dowiedzieć” nasuwa wiele wątpliwości interpretacyjnych<sup>84</sup>. Pojawia się pytanie, czy i jakie działania powinien podjąć nabywca w celu dowiedzenia się o stanie prawnym nieruchomości. Wydaje się, że zwrot ten nie daje podstawy do przyjęcia, że na nabywcy ciąży obowiązek podejmowania ponadprzeciętnych działań w celu weryfikacji stanu prawnego nieruchomości. Zasadniczo wyższej staranności można wymagać od profesjonalnego nabywcy<sup>85</sup>.

W orzecznictwie SN przyjmuje się, że zawarty w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości

<sup>79</sup> Przykładem może być tu art. 528 k.c., zgodnie z którym: „jeżeli wskutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną, chociażby osoba ta nie wiedziała i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli”.

<sup>80</sup> Por. wyrok SN z 8.12.2011 r., IV CSK 178/11, LEX nr 1169147.

<sup>81</sup> Uzasadnienie uchwały SN z 5.5.1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218.

<sup>82</sup> Por. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 228.

<sup>83</sup> Uzasadnienie uchwały SN z 5.5.1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218.

<sup>84</sup> TK w uzasadnieniu wyroku z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50 słusznie wskazał, że na rozważenie zasługuje to, czy nie celowe byłoby zastąpienie przesłanki „łatwości dowiedzenia się” przesłanką stanu wiedzy, jaką powinien dysponować nabywca przy dołożeniu należytej staranności.

<sup>85</sup> Por. wyrok SN z 14.05.2010 r., II CSK 66/10, LEX nr 1298069; wyrok SN z 12.04.2019 r., I CSK 172/18, LEX nr 2647537.



czy podejrzeń<sup>86</sup>. Przyjmuje się, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie prowadzą do przypisania nabywcy złej wiary. W razie powstania podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi nabywca powinien podjąć pewne czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie mogą one jednak zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości<sup>87</sup>. Nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości mieszczące się w granicach zwykłej (powszechnej, przeciętnej) staranności<sup>88</sup>. W szczególności nabywca nie musi badać akt księgi wieczystej w celu ustalenia prawidłowości treści wpisów w danej księdze wieczystej. Wystarczy zapoznanie się przez niego z treścią wpisów w księdze wieczystej oraz ustalenie faktu posiadania nieruchomości przez jej zbywcę<sup>89</sup>.

W innym orzeczeniu SN wskazał, że „przy przenoszeniu własności nieruchomości – ze względu na zasadę uczciwego obrotu i brak konstytutywnego charakteru wpisu – można i należy wymagać, aby nabywca nieruchomości zapoznał się, chociażby we własnym dobrze rozumianym interesie, nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale także z tym, w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. Trzeba bowiem mieć na uwadze to, że nieaktualne wpisy w wielu księgach wieczystych nie są u nas zjawiskiem rzadkim, ponieważ pozaksięgowe zmiany właściciela są rezultatem szeregu zdarzeń, a powszechność ksiąg wieczystych nie istnieje. Dlatego można wymagać od nabywcy, który chce skorzystać z rękojmi, aby dochował nie tylko zwykłej staranności, ale także, gdy wymagają tego okoliczności, zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej”<sup>90</sup>.

Niemniej jednak w orzecznictwie przyjmuje się, że oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary wynikającej z art. 7 k.c.<sup>91</sup> Ciężar udowodnienia złej wiary nabywcy obciąża osobę, która żąda wyłączenia rękojmi – w braku możliwości wykazania złej wiary, nabywca uważany jest za działającego w dobrej wierze<sup>92</sup>.

<sup>86</sup> Por. wyrok SN z 26.01.2011 r., IV CSK 285/10, LEX nr 784968.

<sup>87</sup> Por. wyrok SN z 23.11.2005 r., II CK 242/05, LEX nr 424473.

<sup>88</sup> Por. wyrok SN z 30.10.2002 r., V CKN 1342/00, Wokanda 2003, nr 9, poz. 4.

<sup>89</sup> Por. wyrok SN z 12.04.2019 r., I CSK 172/18, LEX nr 2647537.

<sup>90</sup> Wyrok SN z 23.09.2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443.

<sup>91</sup> Por. wyrok SN z 23.09.2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443; wyrok SN z 26.01.2011 r., IV CSK 285/10, LEX nr 784968; wyrok SA w Poznaniu z 8.11.2011 r., I ACa 883/11, LEX nr 1133349.

<sup>92</sup> Por. wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50; zob. też: wyrok SN z 30.05.2019 r., V CSK 209/18, LEX nr 2690833.



Rękojmia „chroni pewność obrotu, lecz zarazem powoduje utratę prawa przez podmiot rzeczywiście uprawniony”<sup>93</sup>. Przykładowo, rękojmia chroni nabywcę nieruchomości, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości. W ocenie SN, „stawianie ochrony nabycia własności przez zasiedzenie ponad ochroną nabywcy nie wiąże się z żadnymi przesłankami prawnymi ani moralnymi”<sup>94</sup>.

Rękojmia znajdzie również zastosowanie w sytuacji, w której dane prawo należy do majątku wspólnego małżonków, a wpisane jest tylko jedno z nich. Pozwoli ona na odpłatne nabycie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego wspólnej nieruchomości bądź odpłatne obciążenie jej służebnością, użytkowaniem czy hipoteką<sup>95</sup>.

Rękojmia będzie również chronić uprawnienia osoby, która nabyła nieruchomości od zbywcy czerpiącego swe uprawnienia z wadliwej decyzji administracyjnej. W takim przypadku zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, chronionej rękojmią, stanowi przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji, co jest podyktowane potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego<sup>96</sup>. Idąc dalej – ze względu na to, że przepisy dotyczące własności stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego – „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości”<sup>97</sup>.

Instytucja rękojmi działa w wyłącznym interesie nabywcy i nigdy nie działa na jego niekorzyść<sup>98</sup>. Nie ma przy tym znaczenia, czy prawo, którym rozporządzono, przysługiwało w rzeczywistości innej osobie niż zbywca, czy też nie istniało od początku, albo wygasło<sup>99</sup>. W świetle art. 5 u.k.w.h. nie są też istotne przyczyny, dla których doszło do rozbieżności w księdze wieczystej<sup>100</sup>. Co więcej – osoba nieuprawniona, lecz wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona może nie tylko skutecznie przenieść prawo, które jej nie przysługuje, ale także może przenieść je

<sup>93</sup> J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, s. 228.

<sup>94</sup> Wyrok SN z 9.11.2016 r. (II CSK 800/15). Wyrok SN z 21.02.2013 r., IV CSK 481/12, LEX nr 1292266.

<sup>95</sup> Zob. Wyrok SA w Warszawie z 19.11.2015 r., VI ACa 1632/14, LEX nr 2000406.

<sup>96</sup> Por. uzasadnienie uchwały SN w składzie 7 sędziów 28.05.1992 r., III AZP 4/92, OSNC 1992, nr 12, poz. 211. Treść podjętej uchwały: „2. Jeśli obrót nieruchomościami poprzedzony był wydaniem decyzji administracyjnej lub przeniesienie własności nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej, a decyzja jest wadą wymienioną w art. 156 § 1 k.p.a., zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, chronionej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, stanowi przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji”.

<sup>97</sup> Uchwała SN w składzie 7 sędziów z 15.02.2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76.

<sup>98</sup> Por. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 53.

<sup>99</sup> Wyrok SN z 17.04.2015 r., III CSK 212/14, LEX nr 2182285.

<sup>100</sup> Wyrok SN z 21.02.2013 r., IV CSK 481/12, LEX nr 1292266.

w zakresie szerszym od rzeczywistego<sup>101</sup>. Dodatkowym – tzw. negatywnym aspektem rękojmi – jest nabycie prawa wolnego od niewpisanych do księgi praw osób trzecich. Znajduje to podstawę w wynikającym z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. domniemaniu, że prawo wykreślone nie istnieje, dzięki czemu nabywca nie musi się obawiać, że wraz z własnością przejdą na niego prawa obciążające nieruchomości<sup>102</sup>. Rękojmia nie działa jednak – zgodnie z art. 7 u.k.w.h. – w przypadku nieujawnienia praw obciążających nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu, prawu dożywocia oraz służebnościom wymienionym w art. 7 pkt 3-5 u.k.w.h. Poddanie tych praw skutkom rękojmi mogłoby doprowadzić do sytuacji szkodliwych. Jednak ze względu na to, że rękojmia nigdy nie działa na niekorzyść nabywcy, jeśli ograniczone prawo rzeczowe zostało ujawnione o innej treści niż w rzeczywistości, zakres obciążenia tym prawem będzie taki, jak wynika z wpisu<sup>103</sup>.

Mając na uwadze powyższe można stwierdzić, że wprowadzenie rękojmi przez ustawodawcę jest uzasadnione potrzebą udzielenia ochrony osobie, która w celu nabycia nieruchomości poniosła określone wydatki, działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej oraz w dobrej wierze.

## 6. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 21.07.2004 r. uznał, że konstytucyjna zasada ochrony własności nie przekreśla możliwości udzielenia szerszej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych, a zatem uwzględnianie prymatu ochrony praw nabywców działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu prawnego nie pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, ponieważ zapewniono właścicielom odpowiednie rozwiązania prawne, które pozwalają zapobiec powstaniu dla nich negatywnych skutków prawnych. Nie mniej jednak TK wskazał, że system wieczystoksięgowy dopuszczający możliwość istnienia nieruchomości, dla których nie zostały założone księgi wieczyste oraz uznający konstytucyjny charakter wpisów jedynie w wyjątkowych przypadkach, należy ocenić krytycznie w płaszczyźnie gwarancji zawartych w art. 21 i 64 Konstytucji<sup>104</sup>.

<sup>101</sup> Takie stanowisko zajął SN w uzasadnieniu uchwały z 8.4.1983 r., III CZP 8/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 173. Uchwała o treści: „Nabywca nieruchomości władnącej może nabyć – dzięki działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – wpisaną do księgi wieczystej służebność gruntową, mimo że służebność ta wygasła wskutek jej niewykonywania (art. 293 § 1 k.c.)”.

<sup>102</sup> Zob. J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 44.

<sup>103</sup> Zob. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 62.

<sup>104</sup> Por. wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK 2004, nr 7, poz. 69.

Na uwagę zasługuje uzasadnienie wyroku TK z 20.04.2009 r., w którym Trybunał orzekł, że art. 6 ust. 1 w zw. z art. 5 u.k.w.h. jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji. Skarżący zakwestionowali 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. Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym, skarżący zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, pod wpływem groźby. Następnie wytoczyli oni powództwo o uznanie tej umowy za nieważną. Ostatecznie zapadł wyrok stwierdzający nieważność umowy, lecz jeszcze w toku procesu, nieruchomość została zbyta na rzecz kolejnych nabywców. Skarżący wytoczyli powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jednakże zostało ono oddalone w obu instancjach ze względu na brak wystarczających podstaw do stwierdzenia złej wiary nabywcy. Zdaniem skarżącego rękojmia powinna być wyłączona również w sytuacji, w której sąd ustali, że czynność prawna, na skutek której nastąpiło przeniesienie własności, jest nieważna.

W ocenie TK wprowadzenie wyłączenia rękojmi w sytuacji nabycia własności nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej 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”. Ponadto stwierdzono, że przepisy regulujące rękojmię stawiają pewne ograniczenia prawa własności służące ochronie wolności i praw innych osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej, jednak jednocześnie tworzą one „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”. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych to „wyjątek podyktowany koniecznością ochrony bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i uwarunkowany systemowo pozostałymi rozwiązaniami prawa i postępowania wieczystoksięgowego”<sup>105</sup>. Trybunał Konstytucyjny uznał, 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*”.

W obu przytoczonych uzasadnieniach wyroków TK wskazał, że mechanizm działania rękojmi i powiązanych z nią zasad wieczystoksięgowych nie naruszają wątpliwości konstytucyjnych, a właścicielom nieruchomości zapewniono

<sup>105</sup> Wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50.

dostateczne mechanizmy ochrony prawnej przed negatywnymi dla nich skutkami działania rękojmi.

## 7. Środki prawne służące ochronie własności przed działaniem rękojmi

Podstawowym środkiem prawnym służącym ochronie właściciela jest powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przysługujące na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.<sup>106</sup> Umożliwia ono skorygowanie pierwotnej niezgodności w księdze wieczystej osobie, której prawo nie zostało wpisane w księdze wieczystej, zostało wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Powództwo to spełnia rolę procesowego środka ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych<sup>107</sup>. Roszczenie właściciela o usunięcie niezgodności może być –na podstawie art. 10 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. – ujawnione w księdze wieczystej poprzez wpis ostrzeżenia. Wpis ostrzeżenia wyłącza rękojmię (art. 8 u.k.w.h.), jednak nie wyłącza ani nie ogranicza rozporządzenia prawem, przeciwko któremu skierowane jest ostrzeżenie<sup>108</sup>.

W razie niezgodności następczej (gdy księga wieczysta nie ujawnia zmian stanu prawnego, które nastąpiły „pozaksięgowo”, niezależnie od wpisu) wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność zostanie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Tutaj korekta następuje przez dokonanie kolejnego wpisu, którego podstawę stanowi orzeczenie sądu (np. postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, postanowienie o zniesieniu współwłasności) lub inny odpowiedni dokument<sup>109</sup>.

Zasadniczą rolę dla ochrony rzeczywistego właściciela nieruchomości nieujawnionej w księdze wieczystej pełnią wzmianki i ostrzeżenia w księdze

<sup>106</sup> Zob. więcej na ten temat: J. Pisuliński [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, J. Pisuliński, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, art. 10, LEX.

<sup>107</sup> Por. wyrok SN z 27.09.2012 r., III CSK 149/12, LEX nr 1250569.

<sup>108</sup> E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Rejent” 2003, nr 10, s. 41. Jak stwierdza E. Gniewek, dokonane pomimo ostrzeżenia rozporządzenie nieruchomością okaże się skuteczne, gdy zbywca był w rzeczywistości uprawniony do rozporządzenia.

<sup>109</sup> Por. E. Gniewek, *Wpis...*, s. 38.

wieczystej<sup>110</sup>. Zgodnie z art. 8 u.k.w.h. rękojmię wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Kolejną formą ochrony właściciela jest nałożony na niego przez ustawodawcę obowiązek ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej. Z treści art. 35 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że wpis prawa własności – chociaż nie przesądza o istnieniu lub nieistnieniu tego prawa – jest obowiązkowy, a wniosek o jego ujawnienie powinien zostać złożony niezwłocznie. Jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu (art. 35 ust. 2 u.k.w.h.). Ponadto sąd na podstawie art. 36 ust. 4 u.k.w.h. może wymierzyć opieszałemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności.

W praktyce często dochodzi jednak do zaniedbania tego obowiązku, a nawet nieświadomości jego istnienia. Natomiast w przypadku nabycia na podstawie umowy, a zatem z zachowaniem formy aktu notarialnego (a nie np. w drodze zasiedzenia), wniosek o wpis składa notariusz, a dokładniej: jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną (art. 92 § 4 p.n.<sup>111</sup>). Złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej (art. 92 § 4<sup>1</sup> p.n.). Wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem (art. 626<sup>7</sup> § 1 k.p.c.), a zgodnie z art. 626<sup>7</sup> § 2 k.p.c., niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zamieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej informację o wniosku jako wzmiankę o wniosku. Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie. W myśl art. 8 u.k.w.h., wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

<sup>110</sup> Por. wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50.

<sup>111</sup> Ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. z 2022 r. poz. 1799.



## 8. Podsumowanie

W Konstytucji zostało przewidziane, że własność może być ograniczona, jeżeli jest to konieczne w demokratycznym państwie dla ochrony innych konstytucyjnych wartości, wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Mimo że ograniczenia konstytucyjnych wartości nie mogą naruszać ich istoty, ustawodawca zezwala na utratę własności wskutek działania rękojmi. Konieczność ta jest uzasadniana potrzebą zapewnienia pewności i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, które leży w interesie publicznym, co z kolei łączy się z przesłanką porządku publicznego<sup>112</sup>, wymienioną wśród sześciu kategorii wartości art. 31 ust. 3 Konstytucji. Pojęcie porządku publicznego można rozumieć jako „stan obejmujący ochronę zarówno interesów jednostek, jak i interesu ogólnego, umożliwiający normalne funkcjonowanie państwa (instytucji publicznych) i społeczeństwa, w tym przewidujący pewne minimum sprawności funkcjonowania instytucji państwowych”<sup>113</sup>.

Przeprowadzona analiza przesłanek ograniczeń konstytucyjnej ochrony własności oraz mechanizmu działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pokazuje, że własność nie jest instytucją absolutną, nieograniczoną i nie w każdym przypadku jej ochrona stanowi wartość nadrzędną w polskim porządku prawnym. Rolą władz publicznych jest tworzenie instytucji godnych zaufania obywateli. Ustawodawca – w związku z ryzykiem zaistnienia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wprowadzając rękojmię zapewnił, że treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść nabywcy, który – działając w dobrej wierze – nabył prawo rzeczowe (w tym własność) od osoby nieuprawnionej, ale ujawnionej w księdze wieczystej jako podmiot praw (właściciel). W tym przypadku wartością stawianą ponad ochroną własności jest ochrona własności nabywcy nieruchomości przed negatywnymi dla niego skutkami, które mogłyby się pojawić w sytuacji, w której pomimo poniesienia przez niego kosztów i działania w zaufaniu do treści księgi wieczystej, nie uzyskałby własności nieruchomości.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jako wyjątek od reguły *nemo plus iuris* jest sposobem nabycia nieruchomości od nieuprawnionego, a jednocześnie jest formą gwarancji, jaką ustawodawca udziela nabywcy nieruchomości działającego w wierze i zaufaniu wobec treści ksiąg wieczystych z takim skutkiem, iż ustawodawca sankcjonuje przewagę stanu formalnego, wynikającego z treści księgi wieczystej, i stawia go ponad rzeczywisty stan prawny<sup>114</sup>, co w połączeniu z zasadą jawności materialnej oraz domniemaniem zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, służyć ma realizacji podstawowych założeń systemu wieczystoksięgowego.

<sup>112</sup> Por. wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50.

<sup>113</sup> Wyrok TK z 12.07.2016 r., K 28/15, LEX nr 2069461.

<sup>114</sup> Por. wyrok SN z 13.03.1997 r., III CKN 22/97, LEX nr 1801660.



Jednocześnie nieprawdziwe byłoby stwierdzenie, że ustawodawca nie zapewnia żadnej ochrony własności przed negatywnymi skutkami działania rękojmi. Ochronie tej służą wyłączenia takie jak wzmianki i ostrzeżenia, które – wpisane w księdze wieczystej – wyłączają działanie rękojmi. Kolejną formą ochrony własności jest możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pewną formą ochrony własności jest również nałożony przez ustawodawcę na właściciela obowiązek ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej. W praktyce jednak wiele osób nie wie, że wpis do księgi wieczystej jest obowiązkowy, co jednak nie chroni od skutków zaniedbania tego obowiązku (*ignorantia legis nocet*).

Bez wątpienia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami wzmocniłoby wprowadzenie do polskiego porządku prawnego zasady konstytucyjnego wpisu prawa własności. Gdyby w każdym przypadku, a nie tylko – jak to jest obecnie – w ramach wyjątku, jak np. przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 *in fine* u.w.l.) – wpis do księgi wieczystej byłby, oprócz podstawy materialnoprawnej (np. umowy), elementem koniecznym dla nabycia własności nieruchomości, ryzyko niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym byłoby zminimalizowane. Tym samym znacznie rzadziej dochodziłoby do utraty własności nieruchomości przez nieujawnionego w księdze wieczystej właściciela wskutek działania rękojmi.

## Orzecznictwo

- Postanowienie SN z 25.02.1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 36.  
Uchwała SN z 8.4.1983 r., III CZP 8/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 173.  
Uchwała SN z 5.05.1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218.  
Uchwała SN w składzie 7 sędziów z 15.02.2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76.  
Uchwała SN z 22.11.2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 74.  
Wyrok SA w Poznaniu z 8.11.2011 r., I ACa 883/11, LEX nr 1133349.  
Wyrok SA w Szczecinie z 30.06.2015 r., I ACa 209/15, LEX nr 1843120.  
Wyrok SA w Warszawie z 19.11.2015 r., VI ACa 1632/14, LEX nr 2000406.  
Wyrok SA w Warszawie z 11.02.2016 r., I ACa 671/15, LEX nr 2005413.  
Wyrok SN z 6.03.1981 r., III CRN 3/81, OSNC 1981, nr 11, poz. 218.  
Wyrok SN z 13.03.1997 r., III CKN 22/97, LEX nr 1801660.  
Wyrok SN z 25.07.2001 r., I CKN 372/00, LEX nr 332887.  
Wyrok SN z 30.10.2002 r., V CKN 1342/00, Wokanda 2003, nr 9, poz. 4.  
Wyrok SN z 23.09.2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443.  
Wyrok SN z 23.11.2005 r., II CK 242/05, LEX nr 424473.  
Wyrok SN z 14.05.2010 r., II CSK 66/10, LEX nr 1298069.  
Wyrok SN z 26.01.2011 r., IV CSK 285/10, LEX nr 784968.  
Wyrok SN z 21.06.2011 r., I CSK 555/10, LEX nr 950713.  
Wyrok SN z 8.09.2011 r., III CSK 159/09, LEX nr 1068053.  
Wyrok SN z 8.12.2011 r., IV CSK 178/11, LEX nr 1169147.

- Wyrok SN z 27.09.2012 r., III CSK 149/12, LEX nr 1250569.  
Wyrok SN z 21.02.2013 r., IV CSK 481/12, LEX nr 1292266.  
Wyrok SN z 17.04.2015 r., III CSK 212/14, LEX nr 2182285.  
Wyrok SN z 12.04.2019 r., I CSK 172/18, LEX nr 2647537.  
Wyrok SN z 30.05.2019 r., V CSK 209/18, LEX nr 2690833.  
Wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508.  
Wyrok TK z 12.01.1999 r., P 2/98, OTK 1999, nr 1, poz. 2.  
Wyrok TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78.  
Wyrok TK z 12.01.2000 r., P 11/98, OTK 2000, nr 1, poz. 3.  
Wyrok TK z 10.10.2000 r., P 8/99, OTK 2000, nr 6, poz. 190.  
Wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK 2004, nr 7, poz. 69.  
Wyrok TK z 21.06.2005 r., P 25/02, OTK 2005, nr 6, poz. 65.  
Wyrok TK z 8.10.2007 r., K 20/07, OTK 2007, nr 9, poz. 102.  
Wyrok TK z 3.04.2008 r., K 6/05, OTK 2008, nr 3, poz. 41.  
Wyrok TK z 20.04.2009 r., SK 55/08, OTK 2009, nr 4, poz. 50.  
Wyrok TK z 22.09.2009 r., P 46/07, OTK 2009, nr 8, poz. 126.  
Wyrok TK z 11.07.2012 r., K 8/10, OTK 2012, nr 7, poz. 78.  
Wyrok TK z 18.07.2012 r., K 14/12, OTK 2012, nr 7, poz. 82.  
Wyrok TK z 13.12.2012 r., P 12/11, OTK 2012, nr 11, poz. 135.  
Wyrok TK z 31.01.2013 r., K 14/11, OTK 2013, nr 1, poz. 7.  
Wyrok TK z 18.09.2014 r., K 44/12, OTK 2014, nr 8, poz. 92.  
Wyrok TK z 12.07.2016 r., K 28/15, LEX nr 2069461.

## Bibliografia

### Literatura

- Amielańczyk K., *O rzymskim pochodzeniu zasady „nemo plus iuris...” i jej aktualności we współczesnym prawie polskim* [w:] *W kręgu historii i współczesności polskiego prawa. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Arturowi Korobowiczowi*, red. W. Witkowski, Lublin 2008.
- Banaszak B., *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Ciepła H., *Powództwa służące ochronie własności* [w:] H. Ciepła, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018.
- Ciszewski J., Bocianowska J., *Art. 222* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, Warszawa 2019.
- Deneka M., *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012.
- Dybowski T., *Nie ma własności absolutnej*, „GP” 4.2 (1997) [w:] *Tomasz Dybowski. Dzieła zebrane*, red. B. Chanowska-Dymlang, Warszawa 2013.
- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)* [w:] *Tomasz Dybowski. Dzieła zebrane*, red. B. Chanowska-Dymlang, Warszawa 2013.
- Filipiak A., *Art. 222* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.
- Garlicki L., *Polskie prawo konstytucyjne. Zarys wykładu*, Warszawa 2015.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.

- Gniewek E., *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Rejent” 2003, nr 10.
- Gudowski J., Rudnicka J., Rudnicki G., Rudnicki S., *Art. 222, Art. 223 [w:] J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Warszawa 2016.
- Habdas M., *Własność publiczna w przepisach konstytucyjnych [w:] Publiczna własność nieruchomości*, Warszawa 2011.
- Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.
- Jelonek-Jarco B., *Art. 2 [w:] Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
- Jelonek-Jarco B., *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011.
- Konieczny Ł., Maziarz A., *Charakter prawny i skuteczność wpisu w księdze wieczystej na podstawie umowy darowizny. Darowizna nieruchomości rolnej [w:] Ł. Konieczny, A. Maziarz, Umowa darowizny jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.
- Kozińska J., *Art. 222 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Kućka M., *Art. 25(1) [w:] Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
- Kupiszewski H., *Prawo rzymskie a współczesność*, Kraków 2013.
- Kuropatwiński J., *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1-10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013.
- Kuropatwiński J., *Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym. Rozważania nad projektem reformy*, „Rejent” 2011, nr 5.
- Longchamps de Bérier F., *Z uwag do metodologii nauki prawa prywatnego: powoływanie łacińskich reguł i maksym na przykładzie nemo plus iuris*, „Krakowskie Studia z Historii Państwa i Prawa” 2014, nr 7, część A, Kraków 2014.
- Nazar M., *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994 r. [w:] Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Pisuliński J., *Art. 10 [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, J. Pisuliński, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Pisuliński J. [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
- Rozwadowski W., *Rzymska koncepcja własności w kulturze prawnej Europy [w:] Zeszyty prawnicze 10.1*, red. J. Zabłocki, Warszawa 2010.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Sługiewicz W., *Jak czytać księgę wieczystą*, Warszawa 2007.
- Słownik języka polskiego PWN*, red. L. Drabik, E. Sobol, t. 2, Warszawa 2007.
- Szydło M., *Art. 31 [w:] Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86, t. 1*, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016.
- K. Wójtowicz, *Zasada proporcjonalności jako wyznacznik konstytucyjności norm [w:] Księga XX-lecia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, red. M. Zubik, Warszawa 2006.

- Tuleja P., *Art. 21 [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziejewicz, P. Tuleja, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2019.
- Wierzbowski B., *Nieruchomość lokalowa [w:] Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2014.
- Wojtyczek K., *Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP*, Kraków 1999.
- Zaradkiewicz K., *Art. 21 [w:] Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016.
- Zaradkiewicz K., *Art. 64 [w:] Konstytucja RP. Komentarz do art. 1-86*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016.

## Streszczenie

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych umożliwia nabycie własności nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej – niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym – jako właściciel. Przyczyną niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest przede wszystkim brak wymogu konstytutywnego (prawotwórczego) wpisu własności w księdze wieczystej. Regułą stanowią wpisy o charakterze deklaratywnym, które jedynie ujawniają prawo rzeczowe na nieruchomości, lecz go nie kreują – przez co z reguły obrót nieruchomościami odbywa się pozaksięgowo. Rękojmia chroni nabywcę nieruchomości, który działa w zaufaniu do treści księgi wieczystej i pozostając w dobrej wierze dokonuje nabycia nieruchomości na podstawie odpłatnej czynności prawnej. Mechanizm ten powoduje jednak, że rzeczywisty właściciel nieruchomości – niewpisany w księdze wieczystej – utraci swoje prawo. Pomimo, że własność jest prawem objętym ochroną konstytucyjną, Konstytucja dopuszcza jej ograniczenia w imię innych wartości konstytucyjnych. Mechanizm działania rękojmi podyktowany jest potrzebą zapewnienia pewności i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

## Abstract

The warranty of public credibility of public land and mortgage registers makes it possible to acquire ownership of real estate from an unauthorized person, but disclosed in the land and mortgage register – inconsistently with the actual legal state – as the owner. The reason why the content of the land and mortgage register is inconsistent with the actual legal state is mainly the lack of the requirement of a constitutive (law-making) entry of ownership in the land and mortgage register. As a rule, there are declarative entries, which only disclose the right in rem in the real estate, but do not create it – so real estate is usually traded off the books. The warranty protects the real estate buyer who trusts the content of the land and mortgage register and in good faith purchases the real estate on the basis of a paid legal transaction. However, this mechanism causes that the real owner of the real estate – not entered in the land and mortgage register – will lose his right. Although property is a constitutionally protected right, the Constitution allows

for its limitations in the name of other constitutional values. This mechanism is dictated by the need to ensure certainty and security of real estate transactions.

**Słowa klucze:** rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, własność, nieruchomości, obrót nieruchomościami, księga wieczysta

**Keywords:** the warranty of public credibility of public land and mortgage registers, property, real estate, land and mortgage register