

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywców

Księgi wieczyste są państwowym rejestrem mającym zapewnić pewność w zakresie obrotu prawnego nieruchomościami. Każdy ostrożny nabywca, przed dokonaniem zakupu nieruchomości w pierwszej kolejności powinien zaznajomić się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. W księdze wieczystej ujawnione są bowiem najważniejsze informacje dotyczące nieruchomości. Przede wszystkim znajdują się informacje o osobie właściciela oraz obciążeniach ustanowionych na nieruchomości (hipotekach, służebnościach, prawie użytkowania). W dziale I-O księgi wieczystej zawarte jest oznaczenie nieruchomości w tym nr działek, z których nieruchomość się składa, ich powierzchnia oraz położenie czy też dane o budynkach wybudowanych na nieruchomości (oznaczenie nieruchomości). Upowszechnianiu wiedzy o stanie prawnym nieruchomości ma służyć zasada jawności ksiąg wieczystych. W ostatnich latach urzeczywistnienie powyższej zasady znalazło swój wyraz w przeniesieniu ksiąg wieczystych do Internetu. Każdy, posiadając numer księgi wieczystej, może sprawdzić jej aktualny i historyczny stan korzystając ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości (<http://bip.ms.gov.pl/pl/rejestry-iewidencje/nowa-ksiega-wieczysta>).

Rękojmia – czyli co ?

Ochronie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami ma służyć przede wszystkim rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym to treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Ustawa reguluje zatem, zdarzającą się w obrocie sytuację, w której wieczystoksięgowy „obraz” nieruchomości nie jest zgodny z rzeczywistością. Sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku omyłki w treści wpisu, wpisie prawa nieistniejącego, ustanowionego bez podstawy prawnej albo zmiany stanu prawnego nieruchomości, który nie znalazł odzwierciedlenia w księdze wieczystej (np. w przypadku nie wpisania nowego właściciela nieruchomości). Chodzi w głównej mierze o zapewnienie nabywcy pewności co do osoby sprzedawcy, czyli właściciela ujawnionego w dziale II księgi wieczystej. Nie mniejsze znaczenie dla nabywcy mają także obciążenia nieruchomości ujawniane w dziale III. Istnienie na nieruchomości służebności bądź użytkowania niejednokrotnie będzie czynnikiem wpływającym na decyzję co do jej zakupu. Potencjalny kupujący działając w oparciu o rękojmię nabywa nieruchomość od osoby wskazanej w księdze wieczystej (choćby nie była rzeczywistym właścicielem) oraz obciążoną, czy też wolną od obciążeń, tak jak to z treści księgi wieczystej wynika (poza wyjątkami, o których poniżej).

Rękojmia wyłącza działanie zasady, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw aniżeli sam posiada. Przepisy o rękojmi mają charakter bezwzględnie wiążący, zatem nie można się ich zrzec w drodze czynności prawnej.

Zakres ochrony prawnej

Jak wspomniano powyżej, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ma chronić nabywcę w przypadku niezgodności w sferze prawnej. Sam ustawodawca przewiduje, że księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Przez stan prawny nieruchomości rozumie się prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej (informacje dotyczące właściciela oraz praw obciążających nieruchomość). W zakres ochrony rękojmiami nie wchodzi jednak dział I-O, w którym, jak wspomniano znajduje się opis nieruchomości. Podstawą wpisu w dziale I-O jest ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości). Sąd wieczystoksięgowy, w przypadku niezgodności danych z katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, dokonuje na wniosek właściciela (lub z urzędu) sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z katastru. Przed zakupem, aby mieć pewność co do właściwości nabywanej nieruchomości najlepiej zatem postarać się o wypis i wyrys z ewidencji gruntów. W przypadku nabycia nieruchomości, której powierzchnia nie zgadza się w rzeczywistości z księgą wieczystą, kupujący nie może bronić się rękojmiami. Ponadto należy pamiętać, że rękojmia chroni tylko przypadki nabycia w drodze czynności prawnej, czyli głównie poprzez umowę. Nie odnosi się zatem do przypadków nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia (także testamentowego, pomimo iż dochodzi do niego na podstawie czynności prawnej, co stanowi wyjątek), zasiedzenia czy np. przysądzenia własności nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego.

Wyłączenia z zakresu ochrony

Rękojmia chroni wyłącznie nabywcę działającego w dobrej wierze. Zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece w dobrej wierze pozostaje nabywca, który albo wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo mógł się o tym z łatwością dowiedzieć. Rękojmia nie odnosi się również do rozporządzeń nieodpłatnych (np. darowizny). Ustawodawca wskazuje przypadki, w których pomimo nieujawnienia w księdze wieczystej, dane ograniczenia utrzymują się na nieruchomości także przeciwko działającemu w dobrej wierze nabywcy. Rękojmia nie działa przeciwko:

- prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy niezależnie od wpisu (w obecnym stanie prawnym nie ma takich praw),
- prawu dożywocia,
- służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, □ służebnościom przesytu.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego rękojmia nie znajduje zastosowania w przypadku nabycia prawa użytkownika wieczystego wpisanego do księgi wieczystej jeżeli właścicielem nieruchomości nie jest w rzeczywistości Skarb Państwa lub jednostka samorządu

terytorialnego (bądź związek takich jednostek). Ten logiczny wniosek wynika z faktu, że prawo użytkowania wieczystego może powstać wyłącznie na gruncie stanowiącym własność wymienionych powyżej podmiotów.

Czy wierzyć odpisom ?

Formą zaznajomienia się z treścią księgi wieczystej są odpisy – zwykłe lub zupełne – uzyskiwane w wydziałach wieczystoksięgowych sądów rejonowych. Przed zakupem nieruchomości najczęściej w ten sposób przyszły nabywca dowiaduje się o jej stanie prawnym. Mimo jednak urzędowego charakteru ww. dokumentu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy stanu ujawnionego w księdze wieczystej a nie w odpisie z księgi.

Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 lipca 2010 roku (II CSK 100/10). Zapobiegliwy nabywca powinien zatem, nie polegając wyłącznie na odpisie, przed dokonaniem zakupu nieruchomości sprawdzić stan księgi wieczystej bezpośrednio w odpowiednim wydziale wieczystoksięgowym sądu rejonowego.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy