

UNIWERSYTET MIKOŁA KOPERNIKA W TORUNIU

WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI

Iga Łaputa

**Rękojmia wiary publicznej
ksiąg wieczystych**

Praca zaliczeniowa

kierunek: Prawo

specjalność: prawo rzeczowe

Toruń, 2013

Spis treści

Wykaz skrótów	2
Wstęp	3
Rozdział I. Istota rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	4
I.1. Pojęcie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	4
I.2. Zakres działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	5
Rozdział II. Przesłanki działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	7
II.1. Przesłanki pozytywne.....	7
II.1.1. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	7
II.1.2. Nabycie przez czynność prawną	8
II.1.3. Dobra wiara nabywcy	9
II.2. Przesłanki negatywne.....	10
II.2.1. Nieodpłatność rozporządzenia	10
Rozdział III. Prawa chronione przed rękojmią oraz wzmianki ją wyłączające	11
III.1. Prawa chronione przed rękojmią	11
III.2. Wzmianki wyłączające rękojmię	12
Zakończenie	13
Bibliografia	14

Wykaz skrótów

Dz.U. – Dziennik Ustaw

k.c. – ustawa z 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

k.p.c. – ustawa z 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.)

LexPolonica – Serwis Prawniczy LexisNexis

OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

SN – Sąd Najwyższy

u.g.n. – ustawa z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

u.k.w.h. – ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.)

Wstęp

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych została uregulowana w ustawie z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w Dziale I Księgi Wieczyste Rozdziale I Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej, w art. 5–9. Instytucja rękojmi została wprowadzona by chronić nabywców, którzy zawarli umowę z osobami nieuprawnionymi, lecz ujawnionymi w księdze wieczystej, przy równoczesnym uwzględnieniu praw i interesów osób uprawnionych, których prawa nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Ustawodawca dążył do ochrony bezpieczeństwa obrotu poprzez domniemanie prawdziwości wpisu w księdze wieczystej. Warto podkreślić fakt, że rękojmia wiary publicznej nigdy nie działa na niekorzyść nabywcy, nie przechodzą na niego wygasłe, a niewykreślone obciążenia prawa własności. W rezultacie zastosowania art. 5 u.k.w.h. wygasa prawo własności osoby będącej dotychczas rzeczywistym właścicielem, ale niewpisanej do księgi wieczystej. Rękojmia wiary publicznej jest instytucją skomplikowaną, dlatego też w niniejszej pracy zostaną przedstawione następujące kwestie – istota rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, przesłanki oraz prawa chronione przed rękojmią i ją wyłączające.

Rozdział I. Istota rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

I.1. Pojęcie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Artykuł 3 u.k.w.h mówi o domniemaniu, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to w piśmiennictwie nazywane jest mianem domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych. Mimo, iż bezpośrednio nie stanowi części składowej instytucji rękojmi to w pewnym sensie ją uzupełnia, wprowadzając spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych. Podstawową zasadą w prawie cywilnym jest, wywodząca się z prawa rzymskiego, zasada zgodnie z którą nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*). Taki stan rzeczy został podkreślony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 września 1980 roku, który stwierdził: „Umowa, na podstawie której osoba niebędąca właścicielem nieruchomości oświadcza, że sprzedaje nieruchomość, nie przenosi własności, ponieważ nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje. Umowa taka nie jest ważna, lecz całkowicie bezskuteczna nie może więc stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księgach wieczystych”.¹ Prawo podmiotowe można nabyć jedynie od osoby, której przysługuje prawo do rozporządzania nim. W związku z tym pojawia się pytanie, czy zbywca rzeczywiście dysponuje takim prawem. Nabywca musi się upewnić, co do rzeczywistego stanu prawnego, aby wyeliminować lub zmniejszyć ryzyko, które nad nim ciąży. W tym celu musi zasięgnąć informacji w księgach wieczystych czy ich obecnemu kontrahentowi przysługuje uprawnienie do rozporządzenia danym prawem. Zgodnie z artykułem 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, czyli między innymi danych, kto jest właścicielem danej nieruchomości. Jednakże dane te nie zawsze odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu, co jest konsekwencją nieprzyjęcia przez polskiego ustawodawcę zasady konstytutywnego wpisu. Wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny, o czym świadczy między innymi wyrok OTK z dnia 21 lipca 2004 roku o sygnaturze 53/03 - pomimo wprowadzenia pewnych środków zaradczych (obowiązek złożenia wniosku o wpis oraz odpowiedzialności w razie jego nie wykonania) rozbieżności między stanem prawnym a jawnym z księgi wieczystej mogą utrzymywać się przez długi czas. W ten sposób osoba nieuprawniona, jednakże wpisana do księgi wieczystej i widniejąca w niej

¹ IV CR 202/80, LexPolonica nr 309142.

jako uprawniona zbywa tę rzecz nabywcy, który działał w dobrej wierze, myśląc, że wchodzi w jej posiadanie od kontrahenta, który jest uprawniony to rozporządzenia tą rzeczą. Kodeks cywilny chroni osoby działające w dobrej wierze (np. art. 82 §3 k.c.). Brak regulacji w tej kwestii prowadziłyby do poszkodowania osób trzecich.

I.2. Zakres działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Zgodnie z artykułem 24 u.k.w.h., który mówi o tym, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Zdarza się jednak tak, że w przypadku różnych błędów i pomyłek, dla danej nieruchomości zostaną stworzone dwie księgi wieczyste. Dzieje się tak na przykład wtedy, gdy część dużej nieruchomości została sprzedana, dla części która została stworzono nową księgę wieczystą, jednakże nie dokonano odpowiednich zmian w już istniejącej (nie odłączono tej mniejszej części). Czy w takich przypadkach działa instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych?

W literaturze prezentowane są dwa odrębne stanowiska dotyczące działania rękojmi w takich przypadkach. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 października 2003 roku² stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele. Drugi pogląd mówi o tym, że instytucja rękojmi działa zawsze, kiedy „ustawodawca nie wyłączył tego szczególnym przepisem, np. art. 7 i 8 u.k.w.h. Tym samym w przypadku prowadzenia kilku ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości działanie rękojmi będzie wyłączone jedynie w razie wystąpienia negatywnej przesłanki jej działania, bądź niespełnienia przesłanek pozytywnych. Szczególnie znaczenie zdaje się tu mieć przesłanka dobrej wiary.”³ Istnieją trzy przypadki, które należy przeanalizować. Pierwszy występuje w momencie, kiedy istnieją dwie księgi wieczyste dla tej samej nieruchomości, ale ich treść jest taka sama – nie ma podstaw do stwierdzenia, że rękojmia powinna być wyłączona, świadczy to o pewnym nieładzie panującym w administracji. Drugi polega na tym, że istnieją dwie księgi wieczyste, z których tylko jedna jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Nabywcy można postawić zarzut działania w złej wierze, mógł on z łatwością dowiedzieć się o wszelkich nieprawidłowościach. Trzeci przypadek można rozwiązać

² III CZP 70/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 197.

³ B. Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 99.

podobnie do drugiego – obie księgi wieczyste nie są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. I tutaj także można powołać się na artykuł 2 u.k.w.h.

Rozdział II. Przesłanki działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

II.1. Przesłanki pozytywne

II.1.1. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Rzeczywisty stan prawny nieruchomości to stan zgodny z prawem materialnym, czyli stan prawdziwy.⁴ Pojęciem stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej ustawodawca posłużył się zarówno we wspomnianym już artykule 5 u.k.w.h., ale także w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., według którego w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niedogodności. Wpisem jest każda adnotacja w księdze wieczystej wskazująca zmianę stanu prawnego lub ustalenie tego stanu zgodnie z rzeczywistością.⁵ W momencie ujawnienia wzmianki o wniosku o wpis, z którym to nabywca zobowiązany jest się zapoznać, nie może już zasłaniać się nieznajomością tego wpisu i musi mieć świadomość tego, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie. Najważniejszy jest moment zawarcia umowy.

Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 1989 roku⁶ podkreślił fakt, że jawny stan prawny nieruchomości zawarty w księdze wieczystej jest kategorią prawa, a nie fizycznego faktu, i ma on treść zgodną z treścią wpisów przeznaczonych do ujawniania praw i obowiązków niezależnie od tego, do jakich działów zostały one wprowadzone. Wpisy dokonane w niewłaściwym dziale tworzą więc stan prawny nieruchomości i są chronione rękojmią.

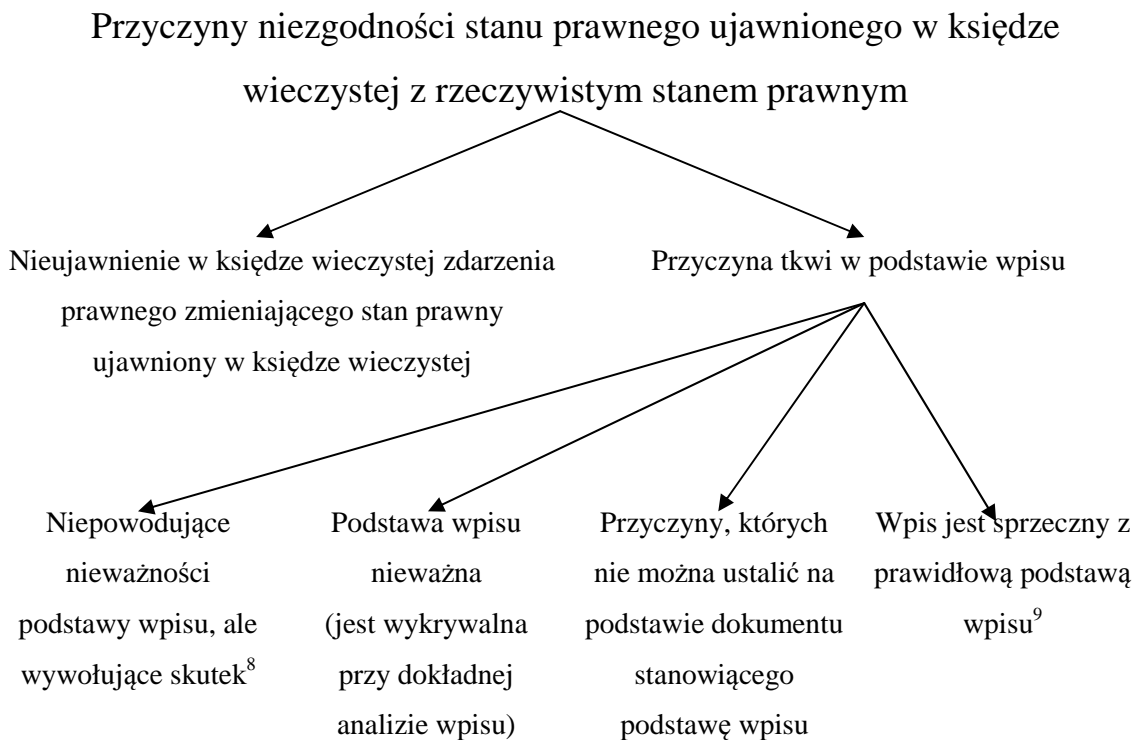
Wpisy dopuszczalne, które jednak zawierają pod względem merytorycznym istotne wady nie są objęte działaniem rękojmi ze względu na to, że już z księgi wieczystej nabywca może uzyskać informację, że dany wpis jest dotknięty wadą. Ze względu na

⁴ S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1996, s. 229, cyt. za: Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 121.

⁵ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 328.

⁶ III CZP 13/89, OSNCP 1990, nr 2, poz. 26.

wadliwość brak też podstaw do przyjęcia, że tworzą one stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej.⁷



Trzeba podkreślić fakt, że stanu prawnego nieruchomości nie tworzy ujawnienie w księdze wieczystej prawa odkupu lub pierwokupu. Zawarcie informacji o dzierżawie i najmie również nie doprowadzi do owej niezgodności. Przeciwnie jest w przypadku prawa dożywocia. Nieujawnienie go doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpisy wzmianek o wnioskach oraz wpisy ostrzeżeń o niezgodności nie określają stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.

II.1.2. Nabycie przez czynność prawną

Czynność prawna to oparta na oświadczeniu woli czynność konwencjonalna, za pomocą której podmioty cywilnoprawne, w sposób i przy spełnieniu przesłanek prawem przewidzianych, mogą wywołać skutki w sferze prawa cywilnego.¹⁰ Rękojmia chroni tylko prawa nabyte poprzez czynność prawną, pod tytułem szczególnym (succesio

⁷ B. Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 144.

⁸ Treść podstawy wpisu nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości istniejącym w chwili sporządzania dokumentu będącego podstawą wpisu, np. akt własności ziemi wymieniający jednego małżonka.

⁹ Konsekwencja błędu sądu wieczystoksięgowego popełnionego przy dokonywaniu tegoż wpisu.

¹⁰ B. Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 176.

singularis), nie obejmuje sukcesji uniwersalnej, czyli np. dziedziczeni, zbycia spadku. Nie chroni także nabycia z innych zdarzeń prawnych np. zasiedzenia i egzekucji. Warto jednak zauważyć, że na mocy art. 64 k.c. nabycie na podstawie orzeczenia sądowego, które zastępuje oświadczenie woli, również chroni nabycie. SN w wyroku z 24 stycznia 2002 roku¹¹ stwierdził, że rękojmia nie chroni nabywcy, jeżeli umowa, na podstawie której ma nastąpić przeniesienie własności nieruchomości lub nabycie innego prawa, jest nieważna. By zastosowanie instytucji rękojmi było możliwe, potrzebna jest ważna czynność prawna. Warto raz jeszcze podkreślić fakt, że rękojmia chroni nabywcę działającego w dobrej wierze.

II.1.3. Dobra wiara nabywcy

By chronić zasadę dobrej wiary wprowadzono instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z artykułem 6 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Przez pojęcie dobrej wiary w znaczeniu subiektywnym rozumie się stan psychiczny polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu o istnieniu prawa lub stosunku prawnego.¹² Powracając do art. 6 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. Według dr Jelonek – Jarco dobra wiara powinna być rozumiana na gruncie wyżej wymienionego artykułu w aspekcie pozytywnym – jako przekonanie o braku wad stanu prawnego, nie zaś w aspekcie negatywnym – jako brak wiedzy o wadach stanu prawnego.¹³ Bez względu na fakt znajomości księgi wieczystej przez nabywcę, jeżeli w innych okolicznościach dowiedział się o zaistniałym faktycznym stanie prawnym, działał w złej wierze. Warto tutaj odwołać się do wyroku SN z dnia 20 września 2001 roku¹⁴ – „Nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie aktu własności ziemi można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna nie budzące wątpliwości fakty, jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu własności ziemi, stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej”.

¹¹ III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142.

¹² Dobra i zła wiara, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Warszawa 2007, s. 48, cyt. za: Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 257.

¹³ B. Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 266.

¹⁴ II CKN 277/99, OSNC 2006, nr 6, poz. 77.

Istnieje zasada domniemania dobrej wiary, w tym przypadku to na osobie, która twierdzi, że nabywca był w złej wierze, spoczywa ciężar dowodu.

II.2. Przesłanki negatywne

II.2.1. Nieodpłatność rozporządzenia

Zgodnie z omawianym już wcześniej art. 6 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych. Nie obejmuje więc darowizny czy wykonania zapisy testamentowego. Wprowadzenie takiego zapisu w polskim prawie podyktowane było tym, że jeżeli ktoś otrzymuje coś za darmo, nie ponosząc kosztów i nie zyskując na tym, to nie może odnosić korzyści z tego tytułu kosztem innej osoby, której to prawo faktycznie przysługuje. Czynność prawna jest odpłatna, gdy strona, która dokonała przysporzenia, otrzymuje lub ma otrzymać w zamian za nie korzyść majątkową. Jeżeli natomiast strona, która dokonała przysporzenia, nie otrzymuje w zamian korzyści majątkowej, czynność prawna jest nieodpłatna¹⁵. Ze względu na problem z zakwalifikowaniem czynności prawnych na odpłatne i nieodpłatne do tego podziału dodano także trzecią możliwość – „są to takie czynności prawne, których odpłatność bądź nieodpłatność jest wyłączona ze względu na ich konstrukcję prawną oraz cel gospodarczy¹⁶.”

¹⁵ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne....*, s. 268-269, cyt. za: Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 334.

¹⁶ B. Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 341.

Rozdział III. Prawa chronione przed rękojmią oraz wzmianki ją wyłączające

III.1. Prawa chronione przed rękojmią

Ustawodawca wyszczególnił katalog praw podmiotowych, które są chronione przed działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z udzieloną ochroną nie wygasają one, mimo że nie były wpisane do księgi wieczystej. Znalazły one wyraz w artykule 7 u.k.w.h., który brzmi:

„Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji
- 4) państwowej,
- 5) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem
- 6) granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,
- 7) służebnościom przesyłu.”

Ad. 1) W obecnym ustawodawstwie są prawa obciążające nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu np. art. 1037 §3 k.p.c. „Wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy samego prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości. Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów następuje na wniosek wierzyciela.”

Ad. 2) „Artykuł 7 u.k.w.h. wyłącza działanie rękojmi jedynie przeciwko dożywociu, natomiast nie dotyczy nabycia własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie Podkreślenia jednak wymaga, że działanie rękojmi w przypadku nieujawnienia w księdze wieczystej prawa dożywocia nie polegałoby na jego wygaśnięciu, lecz na zdjęciu tego obciążenia z nieruchomości, a to wobec szczególnego charakteru tego prawa”.¹⁷

Ad. 3) Przykładem takiej służebności jest artykuł 120 u.g.n. Przepis ten stanowi, że jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom,

¹⁷ Por. J. Ignatowicz. K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 354, cyt. za: Jelonek – Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 496.

jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia nieruchomości lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązanej budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie.

Ad. 4) Służebności, o których mowa ustala się na podstawie artykułu 145 k.c. (droga konieczna) oraz 151 k.c. (przekroczenie granicy przy wnoszeniu budynku).

Ad. 5) Punkt 5 został dodany do art. 7 u.k.w.h. ustawą a 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy - Kodeks Cywilny oraz niektórych ustaw.¹⁸

III.2. Wzmianki wyłączające rękojmię

Kwestię tę reguluje natomiast art. 8 u.k.w.h.: 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.

„Wyłączenie rękojmi jest uzasadnione, naniesiona wzmianka lub ostrzeżenie obliguje bowiem do lektury wniosku lub pozwu, a w ślad za tym do zachowania ostrożności przy dokonywaniu transakcji. Pamiętajmy przy tym, że nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wniosków, o których uczyniono wzmiankę w księdze wieczystej”.¹⁹

„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.”²⁰

¹⁸ Dz.U. Nr 116, poz. 731.

¹⁹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 294.

²⁰ Sentencja została ogłoszona dnia 30 kwietnia 2009 r. w Dz. U. Nr 65, poz. 552.

Zakończenie

Regulacja instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych została wprowadzona w celu ochrony obrotu nieruchomościami. Przepisy określające rękojmię, zawarte w u.k.w.h., mają charakter *iuris cogentis* (*norm bezwzględnie obowiązujących*), akt zrzeczenia się będzie czynnością nieważną. Ustawodawca nałożył na właściciela obowiązek zamieszczenia wszelkich niezbędnych informacji o swojej własności w stosownych rejestrach (np. w księdze wieczystej), by uniknąć nieporozumień. Nabywca przekonany jest, że stan prawny nieruchomości zapisany w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika to przede wszystkim z tego, że rejestry te prowadzone są przez specjalne organy o charakterze publicznym, są jawne. Polski ustawodawca nie przyjął zasady konstruktywnego wpisu jako koniecznego do nabycia nieruchomości i w konsekwencji nigdy nie będzie tak, że stan prawny nieruchomości zawsze, w każdym przypadku będzie się zgadzał. Co się dzieje wtedy, kiedy są rozbieżności? W takich przypadkach pierwszeństwo ma stan prawny zapisany w księdze. Rękojmia chroni więc nabywcę, który przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Nabywca ten musi jednak działać w dobrej wierze i nie może to być rozporządzenie nieodpłatne. Na zakończenie warto podkreślić fakt, że gdyby nie istniała instytucja rękojmi, nie miałyby sensu prowadzenie ksiąg wieczystych.

Bibliografia

Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, wyd. 9, Warszawa: C.H. Beck, 2012, ISBN 978-83-255-4278-8

Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, wyd.10, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze PWN, 2000, ISBN 83-88296-25-6

Jelonek – Jarco B., *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, wyd. 1, Warszawa: LexisNexis, 2011, ISBN 978-83-7620-705-6