

69/7A/2004

**WYROK**

z dnia 21 lipca 2004 r.

Sygn. akt SK 57/03\*

**W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Adam Jamróz – przewodniczący  
Jerzy Ciemniewski  
Teresa Dębowska-Romanowska  
Marian Grzybowski  
Marek Safjan – sprawozdawca,

protokolant: Dorota Raczkowska-Paluch,

po rozpoznaniu, z udziałem skarżącej oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 21 lipca 2004 r., skargi konstytucyjnej Janiny Kietlińskiej o zbadanie zgodności:

art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 oraz z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji,

o r z e k a:

**1. Art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387 oraz z 2003 r. Nr 42, poz. 363) nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

**2. Art. 3 ustawy powołanej w punkcie 1 nie jest niezgodny z art. 77 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji.**

UZASADNIENIE:

**I**

A. Problem będący przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego.

1. Problem będący przedmiotem oceny nie dotyczy bezpośrednio treści regulacji ustanawiającej domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym prawa wpisanego do księgi wieczystej, sprowadza się natomiast do przyjętego przez sądy orzekające w sprawie skarżącej rozumienia kwestionowanej regulacji, wyłączającego możliwość obalenia wskazanego domniemania w postępowaniu innym niż o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

B. Kwestionowany przepis.

---

\* Sentencja została ogłoszona dnia 30 lipca 2004 r. w Dz. U. Nr 169, poz. 1785.

2. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 136 ze zm.; dalej: u.k.w.h.) „ust. 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym; ust. 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje”.

C. Stanowiska uczestników postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

3. W skardze konstytucyjnej wniesionej 15 maja 2003 r. zarzucono, że art. 3 u.k.w.h. – „rozumiany w ten sposób, że obalenie domniemania wynikającego ze wskazanego przepisu może nastąpić jedynie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie w drodze innego powództwa, w ramach którego dochodzone są uprawnienia płynące z własności” – narusza zasadę równej dla wszystkich ochrony prawnej własności (art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji) oraz zakaz zamykania drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności i praw (art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji).

Skarga konstytucyjna została złożona w związku z następującym stanem faktycznym:

Skarżąca wniosła 20 kwietnia 2001 r. pozew o wydanie nieruchomości objętej Kw 850, której ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem jest Skarb Państwa, przejętej przez Skarb Państwa w trybie dekretu PKWN o reformie rolnej. Sąd Rejonowy w Nowym Targu wyrokiem z 24 czerwca 2002 r. (sygn. I C 112/01) oddalił powództwo, uzasadniając, że powódka nie obaliła domniemania z art. 3 u.k.w.h., a wobec wpisania w księdze wieczystej innego podmiotu można dochodzić tego w innym postępowaniu. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z 19 grudnia 2002 r. (sygn. I Ca 586/02) oddalił apelację skarżącej, stwierdzając, że obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może nastąpić jedynie w toku procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe orzeczenie jest ostateczne w toku instancji – z uwagi na wartość przedmiotu sporu stronie nie przysługiwała od niego kasacja. Odpis wyroku został skarżącej doręczony w dniu 17 lutego 2003 r.

Zasada równej dla wszystkich ochrony prawa własności oznacza, zdaniem skarżącej, że takiej samej ochronie podlegają wszystkie przedmioty własności, a właściciel w celu ochrony przysługującego mu prawa może według własnego wyboru korzystać z wszystkich instrumentów prawnych przewidzianych dla danego przedmiotu własności. Przyjęte przez sądy orzekające w sprawie skarżącej rozumienie przepisu art. 3 u.k.w.h. powoduje jednak, że ochrona, jaka wynika z domniemań wynikających z wpisu w księdze wieczystej, działa przeciwko rzeczywistemu właścicielowi nieruchomości, nie pozwala bowiem na obalenie tych domniemań w postępowaniu sądowym mającym na celu realizację uprawnień związanych z własnością nieruchomości, np. w postępowaniu o wydanie nieruchomości. Stawia zatem rzeczywistego właściciela nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej w sytuacji nieporównywalnie „gorszej” niż właściciela nieruchomości w ogóle niewpisanej do księgi wieczystej. „Zaprezentowane przez sądy rozumienie zaskarżonego niniejszą skargą przepisu powoduje, iż wbrew przepisom Rzeczpospolita Polska nie chroni w równy sposób prawa własności”.

W opinii skarżącej przyjęte przez sądy orzekające w jej sprawie rozumienie kwestionowanego przepisu powoduje także zamknięcie drogi sądowej dla dochodzenia naruszonego prawa własności. Rozumienie to ogranicza bowiem uprawnienia właściciela nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej jedynie do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, pozbawiając go jednocześnie możliwości wystąpienia z innymi roszczeniami wynikającymi z przysługującego mu prawa własności.

4. Prokurator Generalny w piśmie z 17 listopada 2003 r. zajął stanowisko, że kwestionowany przepis nie jest niezgodny ze wskazanymi wzorcami konstytucyjnymi. Stanowisko Prokuratora Generalnego oparte zostało na następujących argumentach:

Skarżąca nie kwestionuje konstytucyjności ustanowionych w przepisie art. 3 u.k.w.h. domniemań prawnych. Przedmiotem zarzutu czyni natomiast rozumienie treści zaskarżonego przepisu przyjęte przez sądy orzekające w jej sprawie i wyrażające niedopuszczalność obalenia tych domniemań w postępowaniu innym niż o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z treści kwestionowanego przepisu nie wynika jednak jakiegokolwiek ograniczenie sposobu czy też trybu obalenia domniemań w nim ustanowionych. Określone w art. 3 u.k.w.h. domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych jest konsekwencją zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych (art. 2 ustawy). Dokonanie wpisu w księdze wieczystej nie pociąga za sobą zmiany stanu prawnego nieruchomości – stosownie do art. 3 u.k.w.h. domniemywa się jedynie, że prawo jawne w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to działa na korzyść wszystkich praw wpisanych w księdze wieczystej, jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzone dowodu przeciwnego. Sposób obalenia domniemań z art. 3 u.k.w.h. wskazuje art. 10 ustawy, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Zgodnie z orzecznictwem SN domniemania, o których mowa w art. 3 u.k.w.h. mogą być obalane przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego zarówno w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), jak i w każdym innym postępowaniu.

Treść art. 3 u.k.w.h. nie uprawnia zatem do interpretacji dopuszczającej lub wykluczającej określony sposób obalenia domniemań w nim ustanowionych. Wątpliwości co do dopuszczalności obalenia tych domniemań w innym postępowaniu niż o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym można odnosić jedynie do art. 10 u.k.w.h. Wątpliwość ta jednak nie istnieje, została bowiem jednoznacznie rozstrzygnięta w praktyce orzecniczej sądów.

Skarżąca nie wykazała w niniejszej sprawie, że naruszenie jej konstytucyjnych praw nastąpiło na skutek niezgodności zakwestionowanego przepisu ze wskazanymi wzorcami konstytucyjnymi. Okoliczność, że w sprawie skarżącej nie doszło do obalenia domniemania prawdziwości wpisu dokonanego w księdze wieczystej nie dowodzi prawnej niedopuszczalności przeprowadzenia dowodu przeciwnego w inny sposób aniżeli wyłącznie w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Przyczyny tego stanu rzeczy mogą być różne, łącznie z nieprawidłowym zastosowaniem prawa przez sąd. Trybunał Konstytucyjny nie jest jednak uprawniony do kontroli prawidłowości stosowania prawa, a jedynie do oceny zgodności aktów normatywnych z Konstytucją.

5. Marszałek Sejmu w piśmie z 19 lutego 2004 r. przedstawił stanowisko, że kwestionowany przepis nie jest niezgodny z wskazanymi wzorcami konstytucyjnymi, podzielając w pełni stanowisko i argumentację zaprezentowaną w piśmie Prokuratora Generalnego.

## II

Na rozprawie w dniu 21 lipca 2004 r. przedstawiciele uczestników postępowania podtrzymali stanowiska i argumentację wyrażoną w pismach procesowych.

### III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

#### A. Zagadnienie wstępne.

W skardze konstytucyjnej skarżąca wniosła o uznanie, że art. 3 u.k.w.h. „rozumiany w ten sposób, że obalenie domniemania wynikającego ze wskazanego przepisu może nastąpić jedynie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie w drodze innych powództw w trakcie, których sąd rozstrzyga również kwestię własności na przykład w trakcie postępowania, którego przedmiotem jest wydanie nieruchomości” jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 oraz art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

#### B. Zasada wiarygodności ksiąg wieczystych a system ksiąg wieczystych.

W myśl przepisu art. 3 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to w piśmiennictwie określane jest jako domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych albo domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych (por. np. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2004, s. 32). Jest 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 (por. szerzej co do relacji tych zasad: A. Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 127 i n.). Wprowadza także wyjątek od ogólnej zasady prawa cywilnego, zgodnie z którą nikt nie może przenieść na innego więcej praw, niż mu przysługuje (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*). Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w praktyce prowadzi do tego, że odwrócone zostają reguły dowodowe, bowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Prawo polskie nie przyjęło systemu, zgodnie z którym sam fakt dokonania wpisu powoduje wykreowanie prawa podmiotowego. Innymi słowy, wpis *per se* nie przesądza o rzeczywistym stanie prawnym (por. na ten temat np. E. Till, *Prawo prywatne austriackie. Tom drugi: Prawo rzeczowe. Wykład prawa rzeczowego austriackiego. Dział I. Nauka o prawie własności*, wyd. 3, Lwów b.d.w., s. 93-94; J. Wasilkowski, *Zagadnienia kodyfikacyjne z zakresu prawa rzeczowego. Nabycie i utrata praw na nieruchomościach. Część pierwsza: Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Notarialny 1936, s. 238). W konsekwencji może istnieć stan niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym według treści księgi wieczystej. Motyw wprowadzenia domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym wiąże się bezpośrednio z funkcją instytucji ksiąg wieczystych jako tzw. rejestrów przedmiotowych (por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 1, Warszawa 2004, s. 309-310; por. też: J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 314). Ich podstawowym celem jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości (przede wszystkim co do istnienia praw na nieruchomościach). Aby prawidłowo wypełniały one zadanie rejestrów o niewyłącznie informacyjnym charakterze, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwalają na jak najdalej idącą ochronę interesów osób trzecich,

szczególnie wobec uprawnionych, którzy nie zadbali o to, aby stan jawny z księgi wieczystej pozostawał w zgodzie ze stanem rzeczywistym. Motywy te przesądziły o wprowadzeniu wspomnianych rozwiązań do ustawodawstwa polskiego, choć należy zaznaczyć, że są one znane wielu innym prawodawstwom europejskim. Na marginesie warto podkreślić, że opisany system jest wynikiem tradycyjnego ukształtowania instytucji praw rzeczowych jako skutecznych *erga omnes* oraz zasad rządzących tym działem prawa cywilnego.

W polskim systemie prawnym odstąpiono od zasady konstytutywnego charakteru wpisów (planowanej *nota bene* w projektach prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej RP z lat 1937 i 1939). W przypadku większości praw rzeczowych przyjęto deklaratoryjny charakter wpisu do księgi wieczystej. Wobec tego w piśmiennictwie wskazuje się, iż w istocie zasadą w prawie polskim jest deklaratoryjność wpisów do księgi wieczystej (J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 318). Tym samym wpis konstytutywny ma charakter wyjątkowy, a w najszerszym zakresie dotyczy ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej. Takiego charakteru wpisu nie przyjęto w przypadku najpełniejszego spośród praw rzeczowych, jakim jest prawo własności. Stan taki powoduje, iż – mimo pewnych środków zaradczych polegających na obowiązku złożenia wniosku o wpis oraz odpowiedzialności w razie jego niewykonania – rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym a stanem jawnym z księgi wieczystej może się utrzymywać przez długi czas. Rozbieżność taka zwykle wynikała z zaniechania uprawnionego albo wadliwości dotyczących zdarzeń poprzedzających postępowanie wieczystoksięgowe. W efekcie, w praktyce obrotu niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mogłaby – bez wprowadzenia szczególnych instrumentów ochronnych – prowadzić do pokrzywdzenia osoby trzeciej. W braku domniemania z art. 3 u.k.w.h., na niej spoczywałby dowód co do prawdziwości wpisu do księgi wieczystej, a w praktyce oznaczałoby to konieczność każdorazowego badania przez taką osobę, jako zainteresowaną nabyciem jakiegokolwiek prawa na nieruchomości, prawdziwości wpisu. Przekreślałoby to znaczenie ksiąg wieczystych we wskazanym powyżej zakresie. Warto zaznaczyć, iż podobne rozwiązanie zostało wprowadzone również w przypadku innego rejestru, jakim jest rejestr zastawów. Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149, poz. 703 ze zm.), „z zastrzeżeniem art. 13 pkt 2, od dnia dokonania wpisu w rejestrze zastawów nikt nie może zasłaniać się nieznaną sobie dany ujawnionych w rejestrze, chyba że mimo zachowania należytej staranności nie mógł o nich wiedzieć”. Z kolei ust. 2 tego przepisu stanowi, iż „wobec osób trzecich działających w dobrej wierze zastawca oraz zastawnik nie mogą się zasłaniać zarzutem, że dane ujawnione w rejestrze zastawów nie są prawdziwe, chyba że wpis nastąpił niezgodnie z wnioskiem, a zastawca lub zastawnik wystąpił niezwłocznie z wnioskiem o sprostowanie, uzupełnienie lub wykreślenie wpisu”.

Po drugie, w braku instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych niemożliwe stałoby się nabycie prawa od osoby ujawnionej w księdze, która została tam wpisana błędnie albo której określone prawo podmiotowe już nie przysługuje. Nie ulega więc wątpliwości, że zasada jawności materialnej, domniemanie zgodności oraz zasada rękojmi wiary publicznej są to instytucje ściśle ze sobą powiązane i wzajemnie się uzupełniające, realizując podstawowe założenia funkcjonowania ksiąg wieczystych (por. J. Skąpski, *Funkcja ksiąg wieczystych [w:] Prace z prawa cywilnego. Księga dla uczczenia pracy naukowej prof. J.St. Piątowskiego*, Ossolineum 1985, s. 119). Ustawodawstwo polskie przyjęło te zasady dla zapewnienia stabilnej pozycji oraz zagwarantowania ochrony osobom trzecim działającym w dobrej wierze. Oznacza to, iż w wypadku konkurencji interesów właściciela albo innych osób, którym przysługują prawa na

nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej, z interesami osób trzecich – ustawa o księgach wieczystych i hipotece zapewnia poprzez wskazane instrumenty silną ochronę tych ostatnich.

W konsekwencji należy uznać, że z punktu widzenia spójności systemu prawa ksiąg wieczystych domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. nie powinno być uznane za zbędne, czy utrudniające sytuację prawną osoby, której na nieruchomości przysługuje prawo podmiotowe nieujawnione w księdze wieczystej. Nie można jednak nie dostrzegać istotnego znaczenia tych unormowań z perspektywy konstytucyjnej ochrony własności.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego konstytucyjna zasada ochrony własności unormowana w art. 21 i 64 Konstytucji nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzi do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych. Ocena celowości i trafności takich rozwiązań powinna być jednak zawsze dokonywana z uwzględnieniem wartości konstytucyjnych oraz z perspektywy całokształtu regulacji. W analizowanym zakresie ustawodawca, we wskazany powyżej sposób kształtując zasady prawa ksiąg wieczystych, uwzględnia prymat ochrony praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu nad bezwzględną ochroną właścicieli. Takie ujęcie nie stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, skoro jednocześnie wprowadzone zostały rozwiązania, które pozwalają właścicielowi zapobiec powstaniu negatywnych dla niego skutków związanych z istnieniem analizowanych reguł. Co więcej, zgodnie z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie przysługującego mu prawa w księdze wieczystej (por. też art. 36 ust. 1 oraz art. 124 ust. 2 ustawy). Ustawa o księgach wieczystych i hipotece przewiduje w art. 36 ust. 4, iż opieszalemu właścicielowi sąd może wymierzyć grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. Należy również wspomnieć o przepisie art. 92 ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm.), który w § 4 nakłada na notariusza sporządzającego akt notarialny zawierający w swej treści przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmującego czynność przenoszącą własność nieruchomości, również gdy dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, obowiązek zamieszczenia w tym akcie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz przesłania wypisu aktu zawierającego taki wniosek *ex officio* sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Niezasadny jest ponadto zarzut skarżącej, iż domniemanie z art. 3 u.k.w.h. stawia rzeczywistego właściciela nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą z wpisami niezgodnymi z rzeczywistym stanem prawnym „w sytuacji nieporównywalnie gorszej niż właściciela nieruchomości w ogóle nie wpisanej do księgi wieczystej pomimo, że obu przysługuje takie samo prawo własności”. Ocena taka wynikać ma stąd, że dla obalenia domniemanie z art. 3 u.k.w.h. konieczne jest wystąpienie z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem wszczęcie postępowania przed sądem wieczystoksięgowym, nie zaś rozstrzygnięcie kwestii „właścicielskich” w zwykłym postępowaniu sądowym, np. o wydanie nieruchomości. Podobny obowiązek nie istnieje wówczas, gdy dla nieruchomości nie została urządzona księga wieczysta, bowiem w takiej sytuacji w ogóle nie znajduje zastosowania domniemanie z art. 3 u.k.w.h., zaś kwestie sporne co do istnienia albo nieistnienia praw rzeczowych na nieruchomości rozstrzyga sąd powszechny na zasadach ogólnych reguł dowodowych. Takie ujęcie problemu prowadziłyby jednak wprost do wniosku, iż sama instytucja ksiąg wieczystych z punktu widzenia interesu właściciela nieruchomości jest nie tylko niepotrzebna, lecz wręcz ogranicza przysługujące mu prawo własności. Tymczasem różnicowanie sytuacji

nieruchomości o urządzonej księdze wieczystej i tej, dla której takiej księgi nie założono, wiąże się z przyjęciem całego systemu ksiąg wieczystych, który został skonstruowany w oparciu o wyżej wskazane zasady. Słusznie wskazywał E. Till, porównując na gruncie prawa austriackiego zasady dotyczące obrotu nieruchomościami z regulacjami odnoszącymi się do przeniesienia własności ruchomości, iż „zasadniczą myślą prawodawczą instytucji ksiąg gruntowych nie było wprowadzenie odmiennych norm prawa materialnego dla nieruchomości, lecz ubezpieczenie istniejących praw materialnych, a przede wszystkim praw właściciela nieruchomości, przez takie ujawnienie ich podstaw materialnych na zewnątrz, iżby osoby trzecie w interesach odnoszących się do nieruchomości nie mogły się powoływać na nieświadomość o tychże prawach i usprawiedliwiać ich naruszenie dobrą swą wiarą tak, jak to ma miejsce przy ruchomościach (...). Ujawnienie tych praw nie jest więc celem samym dla siebie, lecz środkiem utrzymania praw dobrze nabytych, tj. nabytych po myśli prawa materialnego” (E. Till, *Wykład prawa rzeczowego austriackiego*, s. 96-97). Z perspektywy historycznej księgi wieczyste jako rejestry nieruchomości zostały zatem wprowadzone przede wszystkim dla realizacji postulatu (czy wręcz wymogu) jawności praw rzeczowych jako skutecznych *erga omnes* majątkowych praw podmiotowych. Rejestry te pozwoliły na zastąpienie przez wpisy obowiązku przeniesienia posiadania jako sposobu nabycia prawa rzeczowego, który w zasadzie był uznawany za jedyny służący realizacji zasady jawności w powyższym rozumieniu. Z faktu posiadania (wpisu) dla osoby trzeciej płynąć ma bowiem wniosek (w związku z przyjętym mechanizmem domniemań) co do istnienia prawa podmiotowego o charakterze bezwzględnym po stronie osoby, która jest posiadaczem rzeczy albo została ujawniona w księdze jako uprawniona (por. np. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2003, s. 280; co do funkcji posiadania i ksiąg oraz wpisów np.: E. Till, *O znaczeniu tradycji*, *Przegląd Sądowy i Administracyjny* 1878, nr 28, s. 223 i n., nr 29, s. 231 i n., nr 30, s. 239 i n.; F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie. Tom II. Prawo rzeczowe*, Zeszyt pierwszy, opracowane przy współudziale dra Adama Szpunara, Kraków 1947, s. 60, 76; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, wyd. 2, Warszawa 1989, s. 38 i n.). Na marginesie wypada podkreślić, że polskie prawo rzeczowe, mimo odstąpienia od bezwzględnego wymogu wydania rzeczy dla ustanowienia albo przeniesienia prawa rzeczowego, zachowało szereg domniemań wynikających z posiadania rzeczy, służących realizacji tych celów. W konsekwencji należy uznać, że wprowadzenie spójnego systemu ksiąg wieczystych wymaga uwzględnienia szeregu mechanizmów, w tym istnienia domniemania wiarygodności tych ksiąg. Odstąpienie od nich stawia bowiem pod znakiem zapytania celowość funkcjonowania tego systemu (por. na temat funkcji: J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 331). Co prawda, wskutek zaniechania przez polskiego ustawodawcę wprowadzenia w pełnej rozciągłości zasady powszechności ksiąg wieczystych, mogą istnieć grunty, dla których księga wieczysta nie została urządzona, jednak nie oznacza to konieczności przekreślenia celowości istnienia systemu ksiąg wieczystych. Istniejący stan prawny może być jedynie podstawą zarzutu braku spójności w zakresie rozwiązań dotyczących obrotu nieruchomościami w praktyce z uwagi na brak wprowadzenia regulacji, która uzależnia nabycia praw rzeczowych od wpisu do księgi wieczystej (tzw. wpis konstytutywny). Przyjęcie tych rozwiązań, oznaczałoby jednak uzależnienie skutecznego dokonywania rozporządzeń prawami na nieruchomości od założenia księgi wieczystej.

W konsekwencji, należy stwierdzić, że istnienie rygorystycznych przesłanek proceduralnych związanych z ujawnieniem praw na nieruchomości w księgach wieczystych, nie może być jako takie uznane za sprzeczne z art. 64 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 1 Konstytucji i to nawet, gdy uznać obowiązywanie zasady (niepopartej

orzecnictwem SN) wyłączności postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie można więc wskazać przekonujących argumentów, które przemawiałyby za tezą o pokrzywdzeniu albo ograniczeniu ochrony własności wówczas, gdy dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta. Przedstawiony pogląd w sprawie ochronnej funkcji ksiąg wieczystych z punktu widzenia interesów właściciela nieruchomości należy uzupełnić stwierdzeniem, iż domniemanie z art. 3 u.k.w.h. ma charakter neutralny z punktu widzenia szeroko rozumianej ochrony interesu prawnego. Słusznie bowiem wskazuje się w literaturze, że domniemanie to – „pełni swą funkcję w stosunku do wszystkich, tzn. każda osoba zainteresowana może się na nie powołać. Z tej przyczyny domniemanie to działa zarówno na korzyść osoby wymienionej we wpisie, jak na jej niekorzyść” (A. Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, s. 129).

Należy podkreślić, iż polskie ustawodawstwo nie tylko nie stwarza przeszkód dla zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, które takiej księgi dotychczas nie mają urządzonej, ale wręcz wprowadza szereg mechanizmów, które mają prowadzić do pełnej realizacji tzw. zasady powszechności ksiąg wieczystych (por. wyżej). W tym kontekście należy jednak zaznaczyć, iż ukształtowany od 1947 r. ujednolicony system ksiąg wieczystych dopuszczający możliwość istnienia, wbrew deklarowanej zasadzie powszechności ksiąg wieczystych, nieruchomości, dla których księgi takie nie zostały dotychczas urządzone oraz uznający wyjątkowo konstytutywny charakter wpisów do księgi wieczystej należy ocenić krytycznie w płaszczyźnie gwarancji zawartych w art. 21 i 64 Konstytucji. Zdaniem TK, dla pełnej realizacji wskazanych norm konstytucyjnych w zakresie ochrony własności nieruchomości w prawie polskim konieczne jest natomiast w przyszłości wprowadzenie zasady powszechności ksiąg wieczystych wraz z uzależnieniem możliwości rozporządzeń prawami na nieruchomościach od istnienia księgi wieczystej oraz konsekwentnie – zasady konstytutywnego charakteru wpisów praw rzeczowych na nieruchomościach. Ich zaprowadzenie pozwoli z jednej strony na spójną i pełną realizację postulatu bezpieczeństwa i pewności obrotu, zaś z drugiej w znacznej mierze doprowadzi do uporządkowania stosunków własnościowych w obrocie nieruchomościami i zniesienia niepożądanego dualizmu, jaki obecnie istnieje w praktyce. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego realizacji tych postulatów sprzyja rozpoczęty już proces przenoszenia treści ksiąg wieczystych do systemu informatycznego (por. ustawę z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 42, poz. 363). Warto też zaznaczyć, że postulat wprowadzenia reguły konstytutywnego charakteru wpisów co do przeniesienia własności nieruchomości jest ostatnio podnoszony również w piśmiennictwie prawniczym (zob. B. Zdziennicki, *Regulacja prawna ksiąg wieczystych*, Studia Prawnicze 2001, z. 2, s. 17-18). Wskazuje się też na konieczność realnego wprowadzenia zasady powszechności ksiąg wieczystych (E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 280-281).

### **C. Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej a ochrona własności.**

Kluczowe znaczenie w analizowanej sprawie ma kwestia postępowania właściwego dla rozstrzygnięcia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Unormowania ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz Kodeksu postępowania cywilnego są – zgodnie z twierdzeniami zawartymi w skardze – niedostatecznie precyzyjne. Jak wskazuje bowiem skarżąca nie rozstrzygają one jednoznacznie, czy dla wykonywania sądowej ochrony prawa własności nieruchomości, które nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, konieczne jest wszczęcie przed sądem wieczystoksięgowym odpowiedniego postępowania o uzgodnienie stanu prawnego

nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czy wystarczy dowód własności w postępowaniu dotyczącym sądowej ochrony tego prawa.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., „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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności”.

W piśmiennictwie przyjmuje się, iż obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie, ale również „w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (...), w tym także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie”, przy czym jest to pogląd zdecydowanie dominujący (S. Rudnicki, *op.cit.*, s. 33; por. też: E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2003, s. 288; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 326-327; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] J. Ignatowicz (red.), *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 911; A. Menes, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 5, s. 66). Podobne stanowisko zajmuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (uchwała z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC nr 11/1993, poz. 196, w którym stwierdzono, iż „domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz także w innym postępowaniu sądowym”. Kluczowe znaczenie w analizowanej kwestii ma teza wyroku SN z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99 (LEX nr 51805), w której wskazano, iż „nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”. Również w wyroku SN z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 (LEX nr 52385) podkreślono, że „Wzruszenie domniemania prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu; Warunkiem *sine qua non* skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem. Interes prawny jako konstrukcja prawa cywilnego materialnego z natury rzeczy właściwy jest tylko podmiotom wiążanym w stosunki cywilne materialne prawne i w żadnym razie nie dotyczy sądu jako organu rozstrzygającego o tych stosunkach”. Stanowisko to potwierdzone zostało również w wyroku SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSP z. 5/2004, poz. 62). Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował również na gruncie norm prawa rzeczowego z 1946 r., wskazując w wyroku z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60 (OSP i KA 1961, poz. 162), iż „dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (...). Domniemanie (...) można obalić w każdym postępowaniu w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”.

Trybunał Konstytucyjny w pełni podziela wskazane w orzecznictwie SN argumenty. W tym kontekście wypada zaznaczyć, iż zarzuty skarżącej w istocie powstały na tle niewłaściwego stosowania prawa, nie zaś w związku z niekonstytucyjnością istniejących unormowań. Przedmiotem kontroli w postępowaniu przed Trybunałem Konstytucyjnym jest zaś zgodność przepisów prawa z Konstytucją bądź ustawami, nie zaś ocena aktów stosowania prawa (por. np. postanowienie TK z dnia 25 października 2000 r., Ts 54/00, OTK ZU nr 7/2000, poz. 275, z dnia 3 sierpnia 2001 r., Ts 63/01, OTK ZU nr 6/2001, poz. 208). Pomimo braku jednoznacznego i bezpośredniego rozstrzygnięcia

problemu w analizowanych przepisach, podstawą oceny dokonywanej przez Trybunał Konstytucyjny jest zawsze treść normatywna wywiedziona na podstawie przyjętej, zgodnej wykładni, ustalonej w orzecznictwie i w doktrynie. Jak wskazano w wyroku TK z dnia 8 maja 2000 r., SK 22/99 (OTK ZU nr 4/2000, poz. 107), „Dokonując wykładni badanego przepisu prawnego, Trybunał Konstytucyjny nie jest oczywiście związany rozumowaniem przyjętym w orzecznictwie innych organów państwowych czy w piśmiennictwie prawniczym. Względy racjonalności i wszechstronności analizy dokonywanej przez Trybunał Konstytucyjny wymagają jednak rozważenia stanowisk interpretacyjnych zarysowanych w orzecznictwie sądowym i w nauce prawa. Jednolite i ustabilizowane rozumienie przepisu w judykaturze oraz w doktrynie uzasadnia przyjęcie takiego stanowiska za punkt wyjścia w ocenie jego konstytucyjności”. W dalszej części uzasadnienia tego orzeczenia wskazano m.in., iż „trafnie określa się w doktrynie funkcję sądownictwa konstytucyjnego jako kontrolę norm, a więc kontrolę ustanowionych przez władze państwowe reguł postępowania, “zakodowanych” w przepisach prawnych. Orzekanie przez Trybunał Konstytucyjny o zgodności z Konstytucją przepisu, który może być i bywa interpretowany zarówno zgodnie, jak i niezgodnie z Konstytucją, bez jednoczesnego sprecyzowania, który z kierunków wykładni pozostaje w zgodzie z Konstytucją, uniemożliwiłoby osiągnięcie celu kontroli. W wyniku tej kontroli norma zgodna z Konstytucją pozostaje w mocy, norma zaś niezgodna ulega uchyleniu”. W analizowanej sprawie sama skarżąca wskazuje, iż skoro ani przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani inne ustawy szczególne nie wprowadzają żadnego ograniczenia, co do sposobu przeprowadzenia dowodu własności, to niewątpliwie jest, że można go przeprowadzić w każdy dopuszczalny sposób, a zatem w drodze każdego postępowania, w którym kwestia osoby właściciela jest przedmiotem ustaleń dokonywanych przez sąd (s. 5 skargi konstytucyjnej).

Zarzuty podnoszone w skardze konstytucyjnej wbrew twierdzeniu *petitum* skargi w istocie nie dotyczą konstytucyjności domniemania wiarygodności wpisu, lecz zagadnienia celowości wprowadzenia przez ustawę odrębnego trybu co do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a tym samym w istocie powinny odnosić się do art. 10 u.k.w.h., nie zaś do samej materialnoprawnej zasady z art. 3 u.k.w.h.

Wypada jednak podkreślić, że eliminacja z systemu prawnego art. 10 u.k.w.h., i to nawet zakładając istnienie wyłączności trybu przewidzianego w tym przepisie – wbrew wskazanemu powyżej stanowisku Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego – prowadzić mogłaby do istotnych zagrożeń dla bezpieczeństwa i stabilności obrotu prawnego. Istniejący system musiałby zostać zastąpiony wprowadzeniem innych instrumentów, które uniemożliwiłyby powstawanie kolizji na wypadek rozbieżnych rozstrzygnięć sądów ustalających prawa na nieruchomości. Celowość i zasadność wprowadzenia takich rozwiązań nie podlegają ocenie Trybunału Konstytucyjnego w niniejszej sprawie. Co więcej – jak już wskazano – za potrzebą takich rozwiązań nie przemawia utrwalona w orzecznictwie i w doktrynie wykładnia art. 10 w zw. z art. 3 u.k.w.h. Należy też podkreślić, że eliminowanie drogi postępowania o uzgodnienie stanu prawnego według treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zamykałoby osobom zainteresowanym drogę do korygowania w takim postępowaniu wpisów, które pozostają w sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Taki stan rzeczy przekreślałby też istotną rolę sądu wieczystoksięgowego w istniejącym systemie prawnym, która polega na kontroli z formalnego punktu widzenia prawidłowości rozporządzeń obejmujących prawa na nieruchomościach.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 77 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji „poprzez uniemożliwienie na drodze sądowej skutecznego dochodzenia roszczeń windykacyjnych w sytuacji, gdy wpisy o charakterze deklaratoryjnym w księdze

wieczystej są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, do czasu obalenia domniemania z tych wpisów wynikającego w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”. Nawet uznanie, iż przed wystąpieniem na drogę postępowania windykacyjnego konieczne jest obalenie domniemania wiarygodności nie oznacza bowiem, iż strona ma zamkniętą drogę sądową dla skutecznego dochodzenia przysługującej jej roszczeń.

Niezależnie od powyższych wniosków wypada podkreślić, że w sprawie skarżącej w obu instancjach nastąpiło wadliwe zastosowanie prawa. Zapadłe orzeczenia prowadzą do przełamania dotychczasowego stanowiska prezentowanego zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie. Trybunał Konstytucyjny dostrzegając nieuzasadnione odejście od tej ustalonej linii interpretacyjnej, nie może jednak wkraczać w sferę stosowania prawa. W tym kontekście należy jednak zaznaczyć, że zapadłe orzeczenia nie zamykają skarżącej drogi uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z tych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł, jak w sentencji.