



MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2011 r.

DL-P-II-071-14/11/G
dot. BPS/DSK-043-3491/11
BM - I - 071 - 159 / 11 / 3

J. Kwiecień
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 4.05.11
nr. 4147 podpis. *[Signature]*

Pani
Grażyna Anna Sztark
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek

W związku z oświadczeniem pana senatora Eryka Smulewicza, przedłożonym przy piśmie Pani Marszałek z dnia 24 marca 2011 r., nr BPS/DSK-043-3491/11, w sprawie wprowadzenia konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, uprzejmie przedstawiam następującą odpowiedź.

Zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwanej dalej „k.c.”, umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Przeniesienie własności nieruchomości następuje w drodze umowy o podwójnym skutku obligacyjnym i rzeczowym. Oznacza to, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności sama przez się przenosi własność, jest więc umową zobowiązująco – rozporządzającą. Ponadto przeniesienie własności nieruchomości następuje *solo consensu* – oprócz zgodnych oświadczeń woli stron do przeniesienia własności, co do zasady, nie są potrzebne dodatkowe przesłanki, jak np. wpis w księdze wieczystej.

Wpis prawa własności w księdze wieczystej jest obowiązkowy (zob. art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158, z późn. zm.); art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 16 lipca 1982 r. Nr 19, poz. 147, z późn. zm.), zwanej dalej „u.k.w.”). Ma jednak charakter deklaratoryjny, co oznacza, że ujawnia tylko skutki dokonanej czynności prawnej. Art. 3 u.k.w. ustanawia natomiast zasadę, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś prawo wykreślone nie istnieje. Konsekwencją tej zasady są dwa domniemania: pierwsze – wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, i drugie – nieistnienia praw wykreślonych z księgi wieczystej, co nie oznacza ich wygaśnięcia ani że były wpisane bez podstawy prawnej (a więc że nie powstały). W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, zgodnie z zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 u.k.w.).

Niebezpieczeństwo istnienia niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym, a tym wynikającym z treści księgi wieczystej uległoby zminimalizowaniu przez wprowadzenie konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej. Zasada wpisu konstytutywnego byłaby też skutecznym instrumentem wymuszającym aktualizację treści księgi wieczystej, a także stanowiłaby logiczną konsekwencją podstawowej funkcji ksiąg wieczystych, jaką jest zapewnienie stanu jawności w sferze obrotu prawami rzeczowymi. Z tych względów działająca przy Ministrze Sprawiedliwości Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego w projekcie przepisów ogólnych prawa rzeczowego, które zostały opracowane w ramach projektu nowego Kodeksu cywilnego, jako zasadę ogólną przyjęła konstytutywny charakter wpisów w księgach wieczystych (art. 51 projektu). Dotyczy ona rozporządzeń prawami rzeczowymi na nieruchomości albo prawami na takich

prawach. Warto zaznaczyć, że zasada wpisu została uznana przez Trybunał Konstytucyjny za realizującą konstytucyjną ochronę własności (wyrok z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK ZU nr 7/A z 2004 r., poz. 69). W motywach wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dla pełnej realizacji norm wynikających z art. 21 i 64 Konstytucji, w zakresie ochrony własności nieruchomości w prawie polskim, konieczne jest w przyszłości wprowadzenie zasady powszechności ksiąg wieczystych wraz z uzależnieniem możliwości rozporządzeń prawami na nieruchomościach od istnienia księgi wieczystej oraz – konsekwentnie – zasady konstytucyjnego charakteru wpisów praw rzeczowych na nieruchomościach. Trybunał wskazał, że ich zaprowadzenie pozwoli z jednej strony na spójną i pełną realizację postulatu bezpieczeństwa i pewności obrotu, z drugiej zaś w znacznej mierze doprowadzi do uporządkowania stosunków własnościowych w obrocie nieruchomościami i zniesienia niepożądanego dualizmu, jaki obecnie istnieje w praktyce.

Należy podkreślić, że do przyjęcia zasady konstytucyjnego wpisu konieczne jest zapewnienie szybkiego wpisu do ksiąg w wymiarze całego obrotu nieruchomościami. To z kolei wymaga dalszego rozwoju informatyzacji ksiąg wieczystych i wprowadzenia na całym terytorium Polski w pełnym zakresie systemu elektronicznych ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Ponadto przyjęcie konstytucyjnego charakteru wpisu będzie wymagać wprowadzenia do nowego Kodeksu cywilnego odpowiednich przepisów przejściowych.

Z poważaniem

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Grzegorz Wdtejko
PODSEKRETARZ STANU