

Podwójne hipotekowanie nieruchomości

Z podwójnym hipotekowaniem nieruchomości (względnie ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego) mamy do czynienia wówczas, kiedy dla tej samej nieruchomości lub jej części, w przypadku nieruchomości gruntowej, założone zostały i są prowadzone dwie lub nawet więcej ksiąg wieczystych. Te księgi wieczyste mogą ujawniać ten sam bądź odmienny stan prawny. Sytuacja ta jest wysoce niepożądana z uwagi na funkcję, jaką mają pełnić księgi wieczyste, tj. ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, a co się z tym wiąże zapewnienie bezpieczeństwa dla obrotu tymi nieruchomościami. Niestety praktyka pokazuje, że problem podwójnego hipotekowania nieruchomości nie należy wcale do rzadkości.

Z takimi sytuacjami mamy do czynienia z tego względu, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o założenie księgi wieczystej czy też wniosek o wpis w księdze wieczystej ma dość ograniczoną kognicję. Zgodnie z brzmieniem art. 626⁸ § 1 KPC sąd bada bowiem jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Na żadnym etapie rozpoznawania wniosku sąd nie bada okoliczności, czy ta sama nieruchomość (ewentualnie prawo rzeczowe) jest ujawnione w innej księdze wieczystej. W konsekwencji można odnotować przypadki, kiedy nieruchomość jest podwójnie hipotekowana, albo wierz właściciel sprzedał część nieruchomości, dla której założono nową księgę wieczystą, a nie wykreślono działki ewidencyjnej z istniejącej księgi bądź postawą ujawnienia danych w księdze wieczystej był wynik niepoprawnie wykonanych czynności geodezyjnych, często jeszcze z okresu zakładania ewidencji gruntów i budynków, albo wystąpiły jeszcze inne nieprawidłowości przy zakładaniu ksiąg wieczystych dla nieruchomości.

Z kolei przypadki podwójnego hipotekowania spółdzielczych praw do lokali, o których wspomnę jedynie na margine-

sie, wynikają z przenoszenia przez właścicieli lokali praw na spółdzielnie mieszkaniowe w zamian za ustanawianie przez spółdzielnie na ich rzecz spółdzielczego prawa rzeczowego. Zdarzało się wówczas, że w trakcie rozpoznawania wniosków wieczystoksięgowych zapominano zamknąć dotychczasowe księgi wieczyste prowadzone dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości, co doprowadziło w efekcie do podwójnego hipotekowania¹.

Niejednokrotnie stan ten utrzymuje się przez kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat aż w końcu dochodzi do ujawnienia wpisów w więcej niż jednej księdze wieczystej. Rodzi się zatem pytanie – jak wówczas rozwiązać ten problem?

Domniemanie prawdziwości wpisu i rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej w sytuacji podwójnego hipotekowania

Spotykając się z taką sytuacją, w pierwszej kolejności na pewno rozważamy znaczenie wpisu np. danej działki ewidencyjnej do księgi wieczystej w kontekście jawności materialnej księgi oraz rękoj-

mi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6.7.1991 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 146; dalej KWU) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Co istotne, że do czasu skutecznego obalenia domniemania z art. 3 KWU wiąże ono wszystkich, w tym organy administracji i sądy. Tym samym dopóki domniemanie to nie zostanie obalone, to osoba, której prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej, ma podstawę do odwoływania się do treści księgi wieczystej w celu wykazania stanu prawnego danej nieruchomości. Z kolei w myśl art. 5 KWU w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości 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 publicznej wiary jest wyłączona jednakże w sytuacji, gdy dla nieruchomości prowadzone są dwie lub więcej ksiąg wieczystych, w których wpisani są różni właściciele te same nieruchomości i co oczywiste w jednej z ksiąg ujawniono właściciela po prostu błędnie. Inne rozumowanie wypaczałoby zasadę zaufania do treści ksiąg wieczystych. Gdyby przyjąłoby się działanie rękojmi w takim przypadku,

¹ Szerzej na ten temat E. Badura, A. Kaźmierczyk (red.), *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, Warszawa 2020.