

Tomasz Oczkowski

Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń

oczkotom@umk.pl

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1479-3801>

Igor Zgoliński

Akademia Kujawsko-Pomorska, Bydgoszcz

i.zgolinski@akp.bydgoszcz.pl

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5097-6170>

Problematyka działań prawnych w obliczu uzyskania w księdze wieczystej wpisu prawa własności nieruchomości niezgodnego ze stanem rzeczywistym

<http://dx.doi.org/10.12775/SIT.2024.026>

1. Wprowadzenie

W obecnych realiach nieruchomości należą do jednych z najbardziej wartościowych materialnych dóbr majątkowych. Obrót prawami własności do nieruchomości charakteryzuje się szczególnymi wymogami prawnymi i jest ujawniany w rejestrze urzędowym (sądowym). Należy stanąć na stanowisku, że obrót nieruchomościami, z uwagi na uwarunkowania prawne, winien być wolny od bezprawnych praktyk, mających na celu „zawłaszczenie” cudzych praw do nieruchomości. Niestety, nie istnieje sfera obrotu dobrami majątkowymi, w której nie pojawiają się bezprawne, czy wręcz kryminalne praktyki. Dotyczy to również obrotu nieruchomościami.

Otoczenie prawne, dążące do zapewnienia wyższego stopnia bezpieczeństwa obrotu, paradoksalnie może być czynnikiem sprzyjającym sprawcom decydującym się na bezprawne przejęcie cudzej nieruchomości. To właśnie owe specyficzne uwarunkowania prawne powodują, że w świadomości społecznej jest zakorzenione przekonanie, iż nie są tu możliwe bezprawne praktyki cudzym kosztem. Jeżeli jednak sprawca wypracuje odpowiednie *modus operandi* w tej sferze, wówczas ma określone szanse powodzenia realizacji swych zamierzeń. Wynika to ze szczególnej roli w obrocie aktów notarialnych, ksiąg wieczystych oraz tego, że wpisy w księgach wieczystych są dokonywane na podstawie orzeczeń sądowych. Nie bez znaczenia pozostaje w tym przypadku domniemanie prawne prawdziwości wpisów w księgach wieczystych i rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych. A przecież nikt z nas, co do zasady, nie kontroluje na bieżąco tego, czy w księdze wieczystej pojawiają się wnioski związane np. ze zmianą wpisów dotyczących właściciela lub innego podmiotu. I to również jest czynnik, który potencjalnie sprzyja tego typu praktykom. Uzasadnione w tym świetle staje się dokonanie stosownych analiz natury dogmatycznej, w zakresie obowiązującego stanu prawnego, w celu znalezienia odpowiedzi na pytanie, w jaki sposób podmioty pokrzywdzone mogą potencjalnie reagować na tego rodzaju zachowania. Jest przy tym oczywiste, że działania wyłącznie organów ścigania mogą okazać się niewystarczające. W konsekwencji nieodzowna staje się także odpowiedź na pytanie, czy aktualne rozwiązania prawne są wystarczające dla zapewnienia należytej ochrony prawnej.

2. Czyny karalne przeciwko cudzemu mieniu

Od wieków cudze mienie podlega ochronie prawnej, także na gruncie prawa karnego. Z tego powodu typowe zachowania, godzące w cudze prawa majątkowe, są uregulowane w prawie karnym jako zachowania podlegające penalizacji. Zachowania te polegają przede wszystkim na różnych odmianach zaboru (kradzieży), w tym zaboru rozbójniczego. Ważnym elementem tego rodzaju czynów jest

przejęcie cudzej rzeczy we władanie przez sprawcę. W ogromnym skrócie istotą tych czynów jest to, że sprawca poprzez swoje działanie wchodzi w posiadanie cudzej rzeczy bez wiedzy lub bez woli jej właściciela. Stąd też w sferze prawa karnego pozostaje oczywiste, że nie można dokonać kradzieży (zaboru) nieruchomości. Dlatego przedmiotem wszelkich odmian kradzieży są wyłącznie rzeczy ruchome. Trafnie wskazuje Oktawia Górniok, że nasza cywilizacja charakteryzuje się tym, że od rozbójniczych lub nierozbójniczych aktów zawładnięcia cudzym mieniem przeszliśmy do całej gamy rozmaitych oszukańczych praktyk i manipulacji¹. W konsekwencji w sferze ochrony karnej cudzego mienia wyodrębniono takie zachowanie jak oszustwo, którego istotą jest wykorzystanie lub wprowadzenie w błąd dysponenta własnym, a nawet cudzym mieniem. Innymi słowy, cechą oszustwa jest to, że osoba pokrzywdzona, sama lub za pośrednictwem innej osoby uprawnionej, dokonuje rozporządzenia mieniem, ale jest ono wynikiem błędnej oceny rzeczywistości. Gdyby nie ten błąd, nie doszłoby do rozporządzenia mieniem. W występku oszustwa relewantne jest właśnie to, że błąd wywołuje lub wykorzystuje przestępca. W konsekwencji zatem coraz bardziej różnorodny i złożony obrót materialnymi dobrami majątkowymi skutkuje tym, że obok typowych kradzieży systematycznie pojawia się coraz większa liczba odmian oszustw. Są to również oszustwa bardzo wyszukane, wręcz finezyjne. W tej grupie są także oszustwa długotrwałe, składające się z kilku lub większej liczby zachowań, które dopiero łącznie doprowadzają do utraty określonych aktywów². Do karalnego oszustwa zaczęto też zaliczać oszustwa pośrednie, w których istotnym elementem oszukańczego pozbawienia majątku są działania osób trzecich. Trafnie się wskazuje, że dla bytu oszustwa nie jest wymagana tożsamość osoby dysponującej mieniem na skutek działania sprawcy i osoby pokrzywdzonej czynem³.

¹ O. Górniok, „Niekorzystne rozporządzenie” i „cudze mienie” jako znamiona przestępstwa oszustwa (na tle niektórych sposobów wyłudzeń nieruchomości), „Prokuratura i Prawo” 2002, nr 9, s. 7.

² T. Oczkowski, *Oszustwo jako przestępstwo majątkowe i gospodarcze*, Kraków 2004, s. 47–48.

³ O. Górniok, op.cit., s. 8.

Należy już w tym miejscu zaznaczyć, że jedną z odmian przedstawionych wyżej rodzajów oszustw jest oszustwo sądowe. Jego istotą jest to, że o „rozporządzeniu” cudzym mieniem rozstrzygnął sąd w wydanym przez siebie orzeczeniu. Sąd winien w tym przypadku zostać uprzednio wprowadzony w błąd, co następuje na skutek zamierzonego działania sprawcy. A ponieważ w obrocie nieruchomościami istotną rolę odgrywają sądy, których orzeczenia są podstawą wpisów w księgach wieczystych, staje się zrozumiałe, dlaczego ta właśnie postać oszustwa ma duże znaczenie w niektórych praktykach wyłudzenia nieruchomości. W ten sposób dochodzimy do sprecyzowania istoty rozważań niniejszego artykułu, a jest nią wskazanie kluczowych cech oszukańczych praktyk, mających na celu doprowadzenie do niezgodnego ze stanem rzeczywistym wpisu w księdze wieczystej prawa własności do cudzej nieruchomości oraz wskazanie na potencjalne działania prawne, które będą miały na celu przywrócenie stanu prawnego sprzed uzyskania bezprawnego wpisu nabycia prawa do cudzej nieruchomości⁴.

3. Uwarunkowanie prawne związane z obrotem nieruchomościami

Jak już wcześniej wskazano, obrót nieruchomościami cechuje się większą ilością zabezpieczeń niż typowy obrót rzeczami ruchomymi. Przeniesienie prawa własności do nieruchomości wymaga bowiem zachowania szczególnej formy czynności prawnej, w postaci aktu notarialnego. Sporządza go notariusz, który działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. Jest to jedyny tzw. wolny zawód prawni-

⁴ Omawiana tematyka ma bardzo szeroki aspekt. Podkreślamy, że w naszych rozważaniach koncentrujemy się wokół wyłudzenia od sądu wieczystoksięgowego wpisu praw właścicielskich, niezgodnego ze stanem rzeczywistym. Natomiast w kwestii ciągłych zmian *modus operandi* sprawców w celu pozyskania cudzym kosztem nieruchomości zob. np. P. Żak, *O bezprawnym przejmowaniu nieruchomości dłużników*, „Prokuratura i Prawo” 2017, nr 1, s. 74–82, gdzie kompleksowo opisano oszukańcze mechanizmy pozyskiwania nieruchomości w ramach zabezpieczania lichwiarskich pożyczek.

czy w Polsce, którego przedstawiciel posiada taki status, co wiąże się ze szczególną „urzędową” ochroną notariusza na gruncie Kodeksu karnego. Oczywiście, czynności prawnej w formie aktu notarialnego dokonują uczestniczące w niej strony, ale to notariusz odpowiada również za zgodność tej czynności z prawem⁵. W świetle art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie⁶ (dalej: PrNot) notariusz ma obowiązek odmówić wykonania każdej czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Akt notarialny, którego przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, należy przy tym do jednych z kluczowych czynności notarialnych. Jest to dokument szczególnego rodzaju. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 2 PrNot akt notarialny, zresztą jak każda czynność notarialna dokonana zgodnie z prawem, ma charakter dokumentu urzędowego, a dokumenty urzędowe objęte są szczególnym domniemaniem prawnym, wynikającym z art. 244 par. 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem z mocy prawa przyjmuje się, że akty notarialne są zgodne z prawem, a ich treść jest zgodna ze stanem rzeczywistym. Co prawda, w kontekście art. 252 k.p.c., jest to domniemanie wzruszalne, lecz ciężar dowodowy obciąża stronę podważającą znaczenie prawne aktu notarialnego. Chodzi tu zatem o inną osobę niż nabywca wskazany w treści aktu notarialnego. Poza dyskusją jest więc fakt, że akt notarialny jest dokumentem prawnym „wyższego” rzędu niż „zwykła” umowa pisemna.

W obrocie prawami własności do nieruchomości szczególną rolę odgrywają także rejestry urzędowe, jakimi są księgi wieczyste. Księgi pełnią funkcję rejestracyjno-ewidencyjną i zapewniają bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami⁷. W szczególności zapewnienie wiarygodności danych ujawnionych w księgach wieczystych ma służyć bezpieczeństwu i pewności obrotu prawnego

⁵ Zob. szerzej A. Oleszko, *Staranność zawodowa notariusza jako przesłanka odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej*, „Rejent” 1999, nr 11, s. 123–124.

⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192.

⁷ E. Gniewek, w: *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego*, t. 4, red. tomu E. Gniewek, red. *Systemu* Z. Radwański, B. Kordasiewicz, wyd. 4, Warszawa 2021, s. 690.

nieruchomościami⁸. Ustalenie stanu prawnego danej nieruchomości następuje przez wpisy w księdze, przez które to wpisy rozumie się także wykreślenia (np. dotychczasowych praw właścicielskich). Wpisy te są dokonywane na podstawie sądowych orzeczeń, wydanych w postępowaniu nieprocesowym. Jest to więc odrębne orzeczenie sądowe, które w przypadku prawomocności objęte jest powagą rzeczy osądzonej i wiąże inne sądy zgodnie z art. 365 k.p.c. Co istotne, księgi wieczyste są jawne, a jawność wpisów ma także znaczenie materialne. Żaden z uczestników obrotu nieruchomości nie może się powoływać na brak wiedzy o treściach ujawnionych w księgach wieczystych lub na brak wiedzy o procedowanych wnioskach w sprawie dokonania zmiany ujawnionych wpisów⁹. W kontekście prawomocnego wpisu w księdze wieczystej o posiadaniu prawa własności do danej nieruchomości trzeba wskazać na art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁰, wprowadzający domniemanie prawne zgodności treści wpisu ze stanem rzeczywistym. Ta okoliczność, zgodnie z art. 234 k.p.c., wiąże sądy i innych uczestników obrotu¹¹. To domniemanie może być obalone, lecz ciężar dowodowy również spoczywa na osobie kwestionującej wpis podmiotu nieuprawnionego.

Obalenie domniemania może nastąpić w dwóch szczególnych procedurach. Jedną z nich jest pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.). Drugą jest kwestionowanie, a więc zaskarżenie, samego wpisu „nowego” właściciela nieruchomości. Ten schemat działań prawnych może mieć jednak miejsce tylko na etapie przed prawomocnością wpisu w księdze wieczystej „nowego” właściciela. Po uzyskaniu bowiem prawomocnego wpisu o „nowym” właścicielu nieruchomości, niezgodnego ze stanem rzeczywistym, kluczową

⁸ Ibidem, s. 691.

⁹ Ibidem, s. 710–711.

¹⁰ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 146; dalej: u.k.w.

¹¹ K. Gołębiewski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu (część I)*, „Przegląd Sądowy” 2014, nr 12, s. 79–80 oraz s. 87; S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 24–25.

cywilną drogą jest już wyłącznie wskazane wcześniej powództwo oparte na art. 10 u.k.w.¹² Kwestionowanie nieprawomocnego wpisu w księdze wieczystej wiąże się z zagadnieniem kompetencji sądu wieczysto-księgowego na etapie oceny zasadności wniosku o zmianę właściciela nieruchomości. Kompetencje sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wykraczają bowiem poza kwestie ocen formalnoprawnych. Sąd wieczystoksięgowy ma także prawo do oceny materialnych podstaw żądania wpisu. Sąd ten ma więc prawo oceniać ważność aktów notarialnych, czyli jest uprawniony do oceny treści dokumentu, a zatem również oceny oświadczeń woli. Sąd winien oddalić wniosek wieczystoksięgowy o wpis nowego właściciela, oparty na bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, np. w sytuacji, gdy zbywca nie był w ogóle właściwie reprezentowany. Ale sąd ten nie ma już podstaw do oceny znaczenia prawnego aktów notarialnych opartych na względnie nieważnych czynnościach, a więc w sytuacjach, gdy mamy do czynienia z wadliwymi oświadczeniami woli zbywcy, będącymi wynikiem błędu lub groźby. Tu bowiem konieczne jest uchylenie się od skutków oświadczenia woli. A jak wskażemy poniżej, wadliwe akty prawne mogą być wynikiem oszustwa, w którym błąd zbywcy został wywołany lub wykorzystany przez sprawcę¹³.

Dla dalszych rozważań doniosłe znaczenie ma jeszcze jedna kwestia prawna. Księgi wieczyste, a ściślej – ujęte w nich wpisy mające znaczenie prawne, w szczególności interesujące nas wpisy prawa własności, objęte są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.). Rękojmia ta zachodzi właśnie w przypadku czynności prawnej rozporządzenia prawami ujawnionymi w księgach wieczystych¹⁴. Określający tę rękojmię art. 5 u.k.w. stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*¹⁵. Co prawda w świetle art. 6 u.k.w. rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych nie chroni nabycia nieodpłatnego oraz nabycia w sytuacji, w której nabywca działał w złej wierze. Cię-

¹² S. Rudnicki, op.cit., s. 46.

¹³ E. Gniewek, w: *Prawo rzeczowe. System*, s. 726.

¹⁴ Ibidem, s. 775.

¹⁵ Ibidem, s. 759.

zar dowodowy spoczywa tu jednakże na osobie kwestionującej dokonanie wpisu. Dla nas zaś istotne jest to, że przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym osoba ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, lecz niebędąca jej właścicielem, może skutecznie prawnie przenieść prawo własności do nieruchomości na inną osobę, działającą w dobrej wierze¹⁶.

4. Przykładowe postaci oszukańczych wpisów w księgach wieczystych

Zarysowane uprzednio otoczenie prawne dotyczące obrotu nieruchomościami stało się podstawą różnorodnych postaci oszustw, których celem jest „zawładnięcie” prawem do cudzej nieruchomości bez żadnego tytułu prawnego. Poza dyskusją jest fakt, że współcześni sprawcy tego rodzaju przestępstw majątkowych są w tej materii bardzo „twórczy”. Dotyczy to także obrotu nieruchomościami, w którym zrozumienie istoty obrotu tego rodzaju aktywami stało się przyczynkiem do wypracowania przez oszustów odpowiednich metod działania. Należy podkreślić, że chodzi tu o złożone postaci oszustw. Jest bowiem rzeczą oczywistą, że w obszarze nieruchomości może również wystąpić „tradycyjna” postać oszustwa, polegająca na tym, że do aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości staje osoba ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. W takim wypadku wpis w księdze wieczystej zostaje uzyskany na skutek bezpośredniego oszukania sprzedawcy nieruchomości. Innymi słowy, w tym wypadku podstawą do „utrąty” prawa własności w księdze wieczystej jest akt notarialny, w którym wadliwe oświadczenie woli złożył sam sprzedawca¹⁷.

¹⁶ Tak S. Rudnicki, *op.cit.*, s. 27.

¹⁷ Zagadnieniem wymagającym odrębnej analizy jest utrata nieruchomości w związku z lichwiarskimi pożyczkami i przenoszeniem prawa własności nieruchomości jako zabezpieczeniem spłaty udzielonych pożyczek. Kwestia ta także

Równolegle występują jednak bardzo skomplikowane oszustwa szczególne, w których akt notarialny zbycia nieruchomości zostaje wyłudzony od notariusza. W tym wypadku istotą zachowania jest wprowadzenie w błąd co do tożsamości i uprawnień sprzedawcy. Przykładem tego rodzaju praktyk może być posłużenie się sfałszowanym lub wyłudzoną pełnomocnictwem do sprzedaży nieruchomości. Tak wyłudzony akt notarialny staje się podstawą wpisu w księdze wieczystej jako nabywcy osoby, która w rzeczywistości nie uzyskała prawa własności. Uzyskany w ten sposób wpis w księdze wieczystej objęty jest domniemaniem prawnym zgodności ze stanem rzeczywistym, a to daje możliwość dokonania dalszej umowy sprzedaży. Dopiero ta czynność przynosi oszustom korzyści pieniężne. Płaci bowiem „finalny” nabywca, niezwiązany ze sprawami, lecz działający w przekonaniu zgodności treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym. Odmianą tego rodzaju czynu może być uprzednie uzyskanie wpisu w księdze wieczystej w ramach sukcesji generalnej, np. przez wyłudzenie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, obejmującego nieruchomość, w sytuacji, w której nie było się w ogóle spadkobiercą lub nie było się jedynym uprawnionym do dziedziczenia. Podstawą żądania wpisu „nowego” właściciela może być nadto akt notarialny sfałszowany w całości. Tu również ewentualne uzyskanie „błédnego” wpisu w księdze wieczystej staje się podstawą do dalszego działania sprawy, tożsamego z opisanym powyżej. Jest nim również doprowadzenie do aktu sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, działającej w oparciu o uzyskany przez przestępców wpis. Kluczowym ustaleniem jest fakt, że każdorazowo sprawcy dążą do skorzystania z rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych.

Na tle omawianej problematyki jednym z wiodących kierunków wykorzystania wskazanych wyżej praktyk były nieruchomości, w których ujawnieni właściciele mogli być objęci skutkami II wojny światowej. Innymi słowy, sprawcy wykorzystywali fakt, że osoby ujawnione w księdze wieczystej jako ich właściciele najprawdopodobniej nie żyją. Były to więc nieruchomości o niejasnym

może się wiązać z klasycznym oszustwem, ale jest bardziej złożona z uwagi na treść aktu notarialnego o tzw. ustanowieniu zabezpieczenia spłaty pożyczki.

i nieuregulowanym statusie prawnym, w stosunku do których nie przeprowadzono dotychczas koniecznych czynności związanych ze spadkobranie lub uzyskaniem prawa własności przez Skarb Państwa bądź gminę w przypadku braku spadkobierców zmarłego właściciela nieruchomości¹⁸. W tym schemacie istotą czynu było wyłudzenie sądowego potwierdzenia prawa do spadku lub posługiwanie się nieprawdziwymi bądź wyłudzonymi dokumentami potwierdzającymi prawo do reprezentowania interesów osoby ujawnionej w księdze wieczystej. W tym drugim wariantcie dokumenty mogły być także podstawą do wyłudzenia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.

Należy przy tym podkreślić, że jedna kwestia nie budzi tu wątpliwości. Przedmiotem oszustwa może być wyłącznie mienie cudze. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w związku ze śmiercią jej właściciela nadal jest mieniem cudzym. Zawsze bowiem jakiś podmiot prawny stanie się właścicielem, nawet jeśli miałby to prawo uzyskać na skutek zasiedzenia nieruchomości lub jako skutek odrzucenia spadku przez spadkobierców. A to oznacza, że tego rodzaju majątek nadal jest mieniem cudzym. Jeżeli sprawca oszustwa uzyska nieprawdziwy wpis jego osoby jako właściciela nieruchomości, wówczas nadal ta nieruchomość jest dla niego „cudza”¹⁹. A to wystarczy dla bytu przestępstwa oszustwa, gdyż dyspozycji mieniem na skutek zachowania sprawcy może dokonać właśnie osoba trzecia. Ten schemat oszustwa wiąże się z koncepcją tzw. oszustwa sądowego. Nie bez znaczenia jest tu okoliczność, że w przypadku nieruchomości prawo nie zna pojęcia mienia porzuconego, a więc mienia niemającego właściciela. Trzeba odnotować, że polskie prawo nie dopuszcza istnienia spadków bezdziedzicznych.

¹⁸ Tak trafnie O. Górniok, op.cit., s. 9.

¹⁹ Stąd też nie podzielamy stanowiska A.N. Preibisz, że przy oszustwie zawsze konieczne jest ustalenie osoby pokrzywdzonej, zob. A.N. Preibisz, *Przedmiot ochrony przestępstwa określonego w art. 286 par. 1 kodeksu karnego*, „Prokuratura i Prawo” 2004, nr 10, s. 30–31, która jasno wskazuje, że brak ustalenia pokrzywdzonego lub brak ustalenia osoby uprawnionej do rozporządzenia mieniem wykluczają możliwość wprowadzenia w błąd. W naszej ocenie nie wykluczają, ponieważ wprowadzonym w błąd jest sąd wieczystoksięgowy.

Wskazane schematy działania mogą dotyczyć każdej nieruchomości. Jeśli dodamy, że w obszarze podmiotów ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym można wyłudzać wpisy zmian osób reprezentujących, to staje się oczywiste, że są tu możliwe i szersze schematy oszukańcze. Po dokonaniu tego rodzaju wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym można bowiem powoływać się na prawo do reprezentowania zbywcy nieruchomości, o ile właścicielem nieruchomości jest podmiot ujawniony w KRS. Nie da się też całkowicie wykluczyć, że podstawą łańcucha oszustw będzie wniosek o wpis do księgi wieczystej oparty na sfałszowanym akcie notarialnym. W przypadku uzyskania wpisu opartego na tak sfałszowanym akcie można wszakże próbować zbyć nieruchomość do innego podmiotu, korzystając z domniemania prawdziwości wpisów w księgach wieczystych.

5. Cywilna droga doprowadzenia do przywrócenia stanu prawnego nieruchomości zgodnego ze stanem rzeczywistym

W obrocie prawnym występują sytuacje, w których wpis w księdze wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym²⁰. Niezgodność ta może mieć różny charakter. Może to być brak ujawnienia prawa, brak wpisu ustanowionych obciążeń lub ograniczeń prawa, błędny wpis prawa własności, w tym ujawnienie nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. W omawianym wypadku chodzi o ujawnienie prawa własności, które nie przysługuje podmiotowi ujawnionemu w księdze wieczystej. W takiej sytuacji, a więc gdy wpis w księdze wieczystej od początku był wadliwy, po ujawnieniu w księdze wieczystej stanu niezgodnego ze stanem rzeczywistym zachodzi konieczność korekty wpisu na podstawie odrębnego orzeczenia sądu, wydanego w procesie sądowym. Jest to odrębne roszczenie, oparte na szczególnym przepisie, jakim jest art. 10 ust. 1 u.k.w., mianowicie roszczenie (pозew) o uzgodnie-

²⁰ E. Gniewek, w: *Prawo rzeczowe. System*, s. 735.

nie treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Czynną legitymację procesową ma tu każdy, kto posiada interes prawny. W szczególności jest to podmiot, który stoi na stanowisku, że prawa własności nadal mu przysługują. Bierną legitymację procesową ma wyłącznie podmiot, którego prawo własności zostało prawomocnie ujawnione w księdze wieczystej, a które to prawo jest kwestionowane. Wystąpienie z tego rodzaju roszczeniem powinno być połączone z wnioskiem o jego zabezpieczenie. Zabezpieczenie polega na wpisaniu wzmianki w księdze wieczystej o wszczęciu tego rodzaju postępowania²¹. Taki wpis będzie bowiem wyłączał dobrą wiarę potencjalnego nabywcy, w przypadku gdyby ujawniony w księdze wieczystej dążył do dalszej „sprzedaży” nieruchomości. Należy bowiem przypomnieć, że księgi wieczyste są objęte rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.). Jest to wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, ale możliwość powołania się na ten przepis przez kolejnego nabywcę nieruchomości jest wyłączona, jeśli nabywca działał w złej wierze. Uzyskanie wpisu w księdze wieczystej o tym, że toczy się postępowanie mające na celu podważenie widniejących w księdze wieczystej praw właścicielskich, wyłącza więc dobrą wiarę nabywcy. Ma on bowiem świadomość, że inny podmiot dąży do podważenia wpisu. Oczywiście, zainteresowany ma pełny interes prawny w przystąpieniu do sprawy po stronie powoda lub pozwanej jako interwenient uboczny, w zależności oczywiście od tego, kogo uważa za właściciela i czyje stanowisko procesowe będzie popierał. Może również zabezpieczyć swoje interesy, zawierając warunkową umowę zbycia lub przedwstępną umowę zbycia. Takie działania zabezpieczą możliwość nabycia nieruchomości po prawomocnym zakończeniu sporu sądowego, dotyczącego prawdziwości wpisu właściciela w księdze wieczystej. Umowa rozporządzająca na etapie kwestionowania wpisu do księgi wieczystej byłaby już jednak ryzykowna.

²¹ Ibidem, s. 738.

6. Kryminalny aspekt wyłudzenia wpisu prawa własności w księdze wieczystej (oszustwo sądowe)

Celem prawa karnego jest m.in. ochrona przed różnymi rodzajami karygodnych praktyk, które mogą skutkować bezprawnym uzyskaniem cudzego mienia lub innym bezprawnym wzbogaceniem się cudzym kosztem. W omawianej problematyce, w której występuje połączenie różnych zdarzeń, koniecznych dla finalnego wzbogacenia się, kluczowym aspektem jest wyłudzenie wpisu praw właścicielskich w księdze wieczystej. Jak wskazano powyżej, niekorzystne rozporządzenie własnym lub cudzym mieniem, będące wynikiem wprowadzenia w błąd lub wykorzystaniem błędu przez sprawcę, cechuje jeden z typów przestępstw, jakim jest oszustwo. Sąd wieczystoksięgowy w ramach swojej kognicji ocenia również podstawy materialne żądania wpisania praw właścicielskich. Co oczywiste, wniosek o wpis w księdze wieczystej nowego właściciela powinien być oddalony, jeśli wnioskujący podmiot nie uzyskał prawa własności. Jednakże rzeczywistość dowodzi, że jakość kłamliwych zabiegów pozwala na „oszukanie” sądu wieczystoksięgowego i uzyskanie wpisu „nienależnych” praw właścicielskich.

Tego rodzaju zdarzenia stały się podstawą wyodrębnienia w polskim orzecznictwie i doktrynie konstrukcji tzw. oszustwa sądowego. Innymi słowy, za oszustwo w rozumieniu art. 286 § 1 Kodeksu karnego²² można uznać posłużenie się kłamstwem w celu uzyskania orzeczenia sądowego, rozstrzygającego o cudzych prawach majątkowych. Taka interpretacja znamion oszustwa pozwala na traktowanie jako przestępstwa już samego uzyskania „nienależnego” wpisu praw właścicielskich. Oznacza to, że wprowadzonym w błąd i dokonującym karalnej dyspozycji cudzym mieniem jest sąd wieczysto-księgowy. W schemacie dotyczącym nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym przedmiotem wyłudzenia może być również orzeczenie sądu, mające znaczenie dla żądania wpisu w księdze wieczystej, np. w postaci postanowienia o stwier-

²² Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.; dalej: k.k.

dzeniu nabycia spadku. Także wyłudzenie tego rodzaju orzeczenia jest traktowane jako oszustwo sądowe. Trafnie bowiem przyjęto w orzecznictwie, że postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku jest czynnością realnie i bezpośrednio oddziałującą na sytuację majątkową osób, które zgodnie z zasadami dziedziczenia są lub powinny być objęte postępowaniem, a to oznacza, że takie orzeczenie jest aktem rozporządzenia mieniem, o którym stanowi art. 286 § 1 k.k.²³ Inaczej rzecz ujmując, w procesie mającym na celu wyłudzenie wpisu w księdze wieczystej prawa własności do nieruchomości podstępne zabiegi sprawcy w tym wypadku polegać będą przede wszystkim na przedstawieniu sfałszowanych dokumentów, dotyczących rzekomego prawa do spadku lub potwierdzających rzekome prawo własności do nieruchomości. Trzeba odnotować, że w postępowaniu spadkowym z reguły sąd poprzestaje na odebraniu zapewnienia spadkowego przez spadkobiercę. Odbywa się to po pouczeniu spadkobiercy o odpowiedzialności karnej (vide art. 671 § 3 k.p.c.). W konsekwencji w ten sposób kreuje się domniemanie, że krąg spadkobierców został ustalony prawidłowo. W postępowaniu spadkowym nie można jednak wykluczyć także dowodów innych. Niekiedy, acz sporadycznie, przeprowadza się dowód z zeznań świadków. Mogą oni zeznawać niezgodnie ze stanem rzeczywistym. W tego rodzaju „drodze” do uzyskania orzeczenia sądu w grę wchodzi natomiast każdy środek dowodowy, za pomocą którego można uzyskać orzeczenie sądowe, potwierdzające niezgodne ze stanem rzeczywistym prawa danej osoby do spadku²⁴.

Przyjmuje się również, że orzeczenie sądowe jako odmiana oszustwa obejmuje wyłącznie orzeczenia potwierdzające niezgodne z prawdą stanowisko określonej strony lub uczestnika postępowania. Za dokonanie oszustwa nie uznaje się bowiem sytuacji, w której doszło do sądowego oddalenia właściwego wniosku jako bezzasadnego lub wydania orzeczenia o innej treści, ale nieuwzględniającego stanowiska wnioskodawcy (np. ustalenie innych

²³ Tak trafnie SN w wyroku z dnia 29 sierpnia 2012 r., V KK 419/11, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Karna i Wojskowa” 2012, nr 12, poz. 133.

²⁴ Zob. szerzej T. Oczkowski, *Oszustwo jako przestępstwo majątkowe i gospodarcze*, s. 54–55.

podmiotów uprawnionych do spadku). Choć oczywiście w sferze karnej nie można pominąć potencjalnych ocen karnych jako formy usiłowania dokonania tzw. oszustwa sądowego. Jednak kwestia ta nie dotyczy już istoty omawianych zagadnień, gdyż te oscylują wokół uzyskania wpisu w księdze wieczystej prawa własności do nieruchomości niezgodnego ze stanem rzeczywistym.

Należy również zaakcentować, że w kontekście wykładni znamion przepisów prawa karnego nie ma znaczenia, czy rozstrzygnięcie sądowe ma charakter konstytutywny, czy też deklaratoryjny²⁵. Jak wiadomo, co do zasady orzeczenia sądowe o uznaniu jakiegoś roszczenia majątkowego za słuszne oraz orzeczenia o wpisie nabycia prawa własności do nieruchomości mają charakter deklaratoryjny. Taka wykładnia na gruncie prawa karnego wynika z oczywistego faktu, że „niekorzystne rozporządzenie mieniem”, o którym mowa w art. 286 § 1 Kodeksu karnego, jest pojęciem *stricte* prawa karnego i w takim zakresie ma charakter w pełni autonomiczny.

Dla omawianego tu wątku karnego istotne znaczenie ma treść art. 11 k.p.c., który stanowi, że skazujący wyrok sądu karnego wiąże każdy sąd cywilny. Uznanie więc przez sąd karny, że w określonym schemacie wyłudzenia wpisu w księdze wieczystej doszło do oszustwa sądowego, będzie okolicznością mającą znaczenie dla sprawy cywilnej. W świetle bowiem powołanego przepisu związanie sądu cywilnego skazującym wyrokiem karnym wyraża się w tym, że w skład podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sądu cywilnego wchodzi czyn przypisany w sentencji wyroku skazującego, a sąd cywilny jest pozbawiony możliwości dokonywania odmiennych ustaleń w tym zakresie²⁶. Orzeczenie sądu karnego, potwier-

²⁵ Tak SN w wyroku z dnia 29 sierpnia 2012 r., V KK 419/11, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Karna i Wojskowa” 2012, nr 12, poz. 133. Zob. także T. Oczkowski, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 19 listopada 2012 r., V KK 419/11*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2013, z. 3, s. 616. Zob. odmienne stanowisko: A. Plich, *Oszustwo sądowe – trójkątne oszustwo*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 1, s. 135.

²⁶ Tak słusznie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 marca 2017 r., II AKa 509/16, Lex nr 2401030, zob. także postanowienie SN z dnia 21 grudnia 2021 r., I CSK 733/21, Lex nr 3322205, w którym trafnie podkreślono, że wydanie wyroku uniewinniającego nie wiąże sądu cywilnego, a to oznacza, że jest możliwe uznanie w sprawie cywilnej, iż dane okoliczności uza-

dzające, że określona nieruchomość była przedmiotem oszustwa sądowego, powoduje również, że czynności prawne dokonane na podstawie tego przestępstwa, zgodnie z art. 58 § 1 k.c., będą traktowane jako czynności prawne nieważne²⁷. Nie da się bowiem obronić stanowiska, że przestępcze wyłudzenie wpisu w księdze wieczystej i dokonanie na jego podstawie dalszego zbycia nie są czynnościami sprzecznymi z prawem. Istotnym elementem tej czynności prawnej następczej jest bowiem wyłącznie oszukanie nabywcy w oparciu o wadliwy wpis w księdze wieczystej lub w oparciu o uprzednio wyłudzony od sądu wpis w księdze wieczystej niezgodny ze stanem rzeczywistym. Jest to więc konieczny dla wzbogacenia fragment przestępczego mechanizmu oszukańczego. Niemniej jednak należy pamiętać, że wybór drogi karnej niestety powinien mieć charakter subsydiarny, a interes prawny wymaga mimo wszystko wystąpienia z roszczeniem w trybie art. 10 u.k.w. wraz z jego zabezpieczeniem. Takie uwarunkowanie prawne wynika z faktu, że postępowanie karne w tego rodzaju skomplikowanych sprawach będzie z całą pewnością czasochłonne, a sąd cywilny wiąże dopiero prawomocny wyrok skazujący.

7. Wnioski

Jak zostało to zobrazowane, paleta zachowań przestępnych, mających na celu doprowadzenie do uzyskania niezgodnego ze stanem faktycznym wpisu w księdze wieczystej prawa własności do cudzej nieruchomości, jest bardzo duża i charakteryzuje się różnymi działaniami sprawczymi. Praktyki tego rodzaju nie są *novum*

sadniają odpowiedzialność deliktową danej osoby, nawet jeśli w sprawie karnej uznano, że te same okoliczności nie uzasadniają przypisania tej osobie odpowiedzialności karnej za czyn będący przestępstwem.

²⁷ Zob. wyrok SN z dnia 28 października 2005 r., II CK 174/05, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2006, nr 9, poz. 149, czy też wyrok SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 102/08, Lex nr 447689 – choć dotyczyły one czynności prawnych mających na celu pokrzywdzenie wierzycieli w rozumieniu art. 300 k.k., to w naszej ocenie zachowują one także pełną aktualność w omawianej tematyce.

w otaczającej nas rzeczywistości. Podmioty pokrzywdzone mają jednak zapewnione stosowne instrumenty natury cywilnoprawnej, umożliwiające dochodzenie swych praw i w konsekwencji uzyskanie przywrócenia wpisu prawa własności. Fundamentalnego znaczenia na tym tle nabiera wystąpienie z roszczeniem w trybie art. 10 u.k.w. oraz żądanie jego zabezpieczenia. W praktyce są to jednak działania żmudne. Mogą okazać się także długotrwałe. Organy prowadzące postępowania przygotowawcze, jakkolwiek zapewniają należyte ściganie sprawców przestępstw i w konsekwencji doprowadzają do pociągnięcia ich do odpowiedzialności karnej, na ogół nie wyręczają pokrzywdzonych na gruncie postępowań cywilnych i nie dają im wystarczającego wsparcia. Te czynności podmioty pokrzywdzone winny więc wykonywać samodzielnie i niezależnie od prowadzonych postępowań karnych. Dobrą praktyką postępowań przygotowawczych byłoby pouczanie pokrzywdzonych o możliwych działaniach cywilnoprawnych w tym zakresie.

STRESZCZENIE

Problematyka działań prawnych w obliczu uzyskania
w księdze wieczystej wpisu prawa własności nieruchomości
niezgodnego ze stanem rzeczywistym

Istotą rozważań zawartych w przedmiotowym artykule jest wskazanie kluczowych cech oszukańczych praktyk, które mają na celu doprowadzenie do uzyskania niezgodnego ze stanem rzeczywistym wpisu w księdze wieczystej prawa własności do cudzej nieruchomości. W publikacji dokonano analizy obowiązującego stanu prawnego i wskazano na potencjalne działania prawne, które są możliwe do podjęcia w celu przywrócenia stanu prawnego sprzed uzyskania bezprawnego wpisu nabycia prawa do cudzej nieruchomości. Na potrzeby tych rozważań autorzy dokonali nadto kar-noprawnej analizy występku oszustwa oraz jego szczególnej odmiany – oszustwa sądowego. Na ogół ten typ przestępstwa stanowi bowiem pierwszy krok sprawcy do realizacji tego rodzaju bezprawnych działań.

Słowa kluczowe: oszustwo; oszustwo sądowe; księga wieczysta; uzyskanie niezgodnego ze stanem rzeczywistym wpisu w księdze wieczystej prawa własności do nieruchomości

SUMMARY

The issue of legal actions in the face of obtaining an entry in the land and mortgage register of real estate ownership rights that is inconsistent with the actual status

The essence is the possibility of applying in this article that the main element is a feature of fraudulent practitioners, which is aimed at obtaining an inconsistent entry in the land and mortgage register of ownership of other real estate, as well as reservations about potential legal actions that are possible to apply, and aimed at restoring the status of the remains of the unlawful entry of rights to someone else's real estate. On these cases, the authors also analyze the crime of fraud and its additional applications – judicial fraud, which is the main element necessary for the implementation of this type of unlawful activities.

Keywords: fraud; court fraud; land and mortgage register; obtaining an entry in the land and mortgage register inconsistent with the actual state of ownership of real estate

BIBLIOGRAFIA

- Gniewek E., w: *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego*, t. 4, red. tomu E. Gniewek, red. *Systemu Z. Radwański, B. Kordasiewicz*, wyd. 4, Warszawa 2021.
- Gołębiewski K., *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu (część I)*, „Przegląd Sądowy” 2014, nr 12.
- Górniok O., „Niekorzystne rozporządzenie” i „cudze mienie” jako znamiona przestępstwa oszustwa (na tle niektórych sposobów wyłudzeń nieruchomości), „Prokuratura i Prawo” 2002, nr 9.
- Oczkowski T., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 19 listopada 2012 r., V KK 419/11*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2013, z. 3.
- Oczkowski T., *Oszustwo jako przestępstwo majątkowe i gospodarcze*, Kraków 2004.
- Oleszko A., *Staranność zawodowa notariusza jako przesłanka odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej*, „Rejent” 1999, nr 11.
- Plich A., *Oszustwo sądowe – trójkątne oszustwo*, „Przegląd Sądowy”, 2010, nr 1.

Preibisz A.N., *Przedmiot ochrony przestępstwa określonego w art. 286 par. 1 kodeksu karnego*, „Prokuratura i Prawo” 2004, nr 10.

Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996.

Żak P., *O bezprawnym przejmowaniu nieruchomości dłużników*, „Prokuratura i Prawo” 2017, nr 1.