

Zwrócić należy uwagę także na to, że prezentowana w prawie niemieckim tradycyjna wykładnia przepisu § 893 k.c.n. (będącego pierwowzorem dla przepisu art. 9), ograniczająca ochronę zapewnianą przez rękojmię jedynie do spełnienia świadczenia na poczet prawa księgowego, zapewniającego prawo do takiego świadczenia, spotkała się z krytyką części doktryny<sup>28</sup>.

Zastosowanie przepisów regulujących rękojmię do spełnienia świadczenia oznacza, że przesłankę dobrej wiary ustalać należy w odniesieniu do podmiotu spełniającego świadczenie. Za chwilę stanowiącą do oceny dobrej lub złej wiary świadczącego uważać należy moment spełnienia świadczenia<sup>29</sup>.

**Art. 10** 1. 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 niezgodności.  
2. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

#### Spis treści

1. Cel normy .....	293	B. Praktyczne znaczenie sporu o legitymację czynną .....	307
A. Ust. 1 .....	293	C. Kategorie podmiotów legitymowanych czynnie .....	308
B. Ust. 2 .....	294	a) Uwaga wprowadzająca .....	308
2. Historia powstania przepisu .....	295	b) Osoba, której prawo nie jest wpisane .....	308
A. Ust. 1 .....	295	c) Osoba, której prawo jest wpisane błędnie .....	309
B. Ust. 2 .....	297	d) Osoba, której prawo dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia .....	309
3. Charakter prawny i przedmiot roszczenia .....	298	e) Osoba, której prawo dotknięte jest wpisem nieistniejącego ograniczenia .....	310
4. Pozasądowe uzgodnienie księgi wieczystej .....	301	f) Spór o legitymację wierzyciela .....	310
A. Zasada legalizmu .....	301	D. Legitymacja czynna współwłaściciela .....	311
B. Forma .....	302	7. Bierna legitymacja procesowa .....	311
C. Problem oświadczenia drugiego małżonka .....	302	A. Uwagi ogólne .....	311
D. Koszty zaspokojenia roszczenia .....	303	B. Analiza poszczególnych przypadków .....	312
5. Sprawa cywilna .....	303	C. Legitymacja osób niewpisanych .....	313
A. Tryb postępowania .....	303	8. Żądanie pozwu i charakter prawny powództwa .....	314
B. Właściwość sądu .....	303		
C. Charakter sprawy .....	303		
D. Wezwanie .....	304		
E. Znaczenie prawne .....	304		
6. Legitymacja procesowa czynna .....	304		
A. Spór o legitymację czynną .....	304		

<sup>28</sup> Zob. J. Kohler, op. cit., s. 349-350.

<sup>29</sup> Zob. W. Prądyński, op. cit., s. 240.

A. Koncepcje dotyczące treści żądania pozwu	314	c) Decyzja konstytucyjna	333
B. Prawidłowa treść żądania pozwu	317	d) Decyzja deklaratoryjna	334
C. Zasada szczególności żądania	318	e) Związanie decyzją bezprawną	335
D. Żądanie uzgodnienia dotyczące ksiąg lokalowych	318	f) Następcze uchylenie drogi administracyjnej	335
E. Uzgodnienie w zakresie podstawy wpisu	319	g) Decyzje Ministra Finansów	335
F. Żądanie zamknięcia księgi wieczystej	320	12. Uzgodnienie w razie objęcia tej samej nieruchomości dwiema księgami	336
9. Przesłanki roszczenia	320	A. Uwagi wprowadzające	336
A. Niezgodność	320	B. Przypadki podwójnego zaksięgowania	336
a) Odesłanie	320	C. Instrumenty prawne	337
b) Niezgodność w dziale I-O	320	a) Sytuacje niesporne	337
c) Sposoby usuwania niezgodności	320	b) Powództwo o uzgodnienie	337
d) Niezgodność pierwotna i następcza	321	c) Podwójnie zaksięgowana niewydzielona część działki	337
B. Prawomocność wpisu	321	d) Instrumenty współwłaścicieli	338
C. Negatywne przesłanki procesowe	322	13. Zasady wyrokowania	339
D. Przedawnienie i terminy prekluzyjne	322	A. Związanie żądaniem pozwu	339
10. Stosunek powództwa o uzgodnienie do innych postępowań	323	a) Rozbieżność stanowisk	339
A. Stosunek powództwa o uzgodnienie do postępowania wieczystoksięgowego	323	b) Wykładnia żądań	341
B. Stosunek powództwa o uzgodnienie do powództwa o ustalenie	326	c) Dopuszczalność zasądzenia „mniej”	342
C. Stosunek powództwa o uzgodnienie do powództwa windykacyjnego	328	B. Sentencja	342
D. Stosunek powództwa o uzgodnienie do nieprocesowych postępowań ustalających	328	C. Zakaz wyrokowania negatywnego	343
E. Stosunek powództwa o uzgodnienie do spraw działowych	331	D. Zarzut nadużycia prawa	343
F. Stosunek powództwa o uzgodnienie do postępowania administracyjnego – odesłanie	331	14. Skutki wyroku	345
G. Problem związania sądu postanowieniem sędziego komisarza	331	A. Skutki wyroku zasadzającego	345
11. Postępowanie dowodowe	332	B. Wpisy następce	346
A. Przedmiot postępowania dowodowego	332	C. Problem rozszerzonej prawomocności wyroku	346
B. Ciężar dowodu	332	D. Skutki wyroku oddalającego	347
C. Kognicja	332	15. Ostrzeżenie	347
D. Problem związania decyzją administracyjną	333	A. Odesłanie	347
a) Uwagi wprowadzające	333	B. Podstawy wpisu ostrzeżenia	347
b) Droga sądowa	333	C. Ostrzeżenie na podstawie nieprawomocnego orzeczenia	347
		D. Ostrzeżenie na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia	348
		E. Wpis ostrzeżenia	349
		F. Środki zaskarżenia	350
		G. Skutki prawne wpisu ostrzeżenia	350
		H. Ostrzeżenie po prawomocnym wyroku uwzględniającym powództwo	352
		I. Ostrzeżenie po prawomocnym oddaleniu lub odrzuceniu powództwa	352

## 1. Cel normy

**A. Ust. 1.** Zadaniem ksiąg wieczystych jest odzwierciedlanie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1). Stan prawny nieruchomości ulega jednak zmianom w wyniku zdarzeń prawnych powodujących dezaktualizację wpisów. Ponadto nie da się definitywnie wyeliminować wpisów nieprawidłowych *ab initio*.

Podstawowym sposobem aktualizacji treści księgi wieczystej jest postępowanie wieczystoksięgowe (art. 626<sup>1</sup>-art. 626<sup>13</sup>k.p.c.), w ramach którego wyróżnić można postępowanie o wpis do księgi wieczystej oraz postępowanie o sprostowanie

usterek wpisu. Celem postępowania o sprostowanie usterek wpisu nie jest usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz sprostowanie oczywistych omyłek w sposób analogiczny, jak w przypadkach określonych w przepisie art. 350 § 1 k.p.c.<sup>1</sup> Wyjątkowo również przedmiotem postępowania o wpis do księgi wieczystej może nie być usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wówczas, gdy wpis ma na celu jedynie usunięcie niezgodności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z danymi katastru nieruchomości (art. 27)<sup>2</sup>.

W pozostałym jednak zakresie postępowanie o wpis do księgi wieczystej służy do bieżącego usuwania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym<sup>3</sup>. Jest ono jednak postępowaniem uproszczonym i przyspieszonym, a obecnie także masowym<sup>4</sup>. Nadrzędnym jego celem jest szybka aktualizacja praw ujawnianych w księdze wieczystej. Tylko dzięki temu księgi wieczyste mogą bowiem zachować swoją wiarygodność. Aby jednakże umożliwić szybkie dokonanie wpisu, ustawodawca musiał ograniczyć kognicję sądu w tym postępowaniu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Rozwiązanie takie zazwyczaj wystarcza do prawidłowego ustalenia stanu prawnego nieruchomości i dokonania właściwego wpisu w księdze wieczystej w relatywnie krótkim czasie, a w każdym razie czas ten nie jest wydłużany przez spór dotyczący praw odnoszących się do nieruchomości. Naturalną konsekwencją uproszczenia i przyspieszenia tego postępowania muszą być jednak zdarzające się niekiedy nieprawidłowości w zakresie ustaleń dokonanych w niepełnym, z racji ograniczonej kognicji, postępowaniu dowodowym. Z tego względu nawet prawomocny wpis do księgi wieczystej lub prawomocne postanowienie oddalające wnioski o wpis nie może zamykać drogi do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w drodze kontradyktoryjnego procesu, w którym możliwe staje się przeprowadzenie wszelkich dopuszczalnych w postępowaniu cywilnym dowodów.

Celem normy wyrażonej w ust. 1 jest wyrażenie *explicite* istnienia roszczenia osoby dotkniętej nieprawidłowym wpisem wieczystoksięgowym o dokonanie korekty tego wpisu.

**B. Ust. 2.** Stan prawny ujawniony przez wpis do księgi wieczystej korzysta z ochrony zapewnianej przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5-9). Jej następstwem może być utrata lub uszczuplenie prawa osoby rzeczywiście uprawnionej z korzyścią dla osoby, która w dobrej wierze nabyła prawo od osoby wpisanej do księgi wieczystej. W sytuacji, gdy osoba rzeczywiście uprawniona występuje z powództwem zmierzającym do ujawnienia jej prawa

<sup>1</sup> Por. A. Maziarz, Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz, Warszawa 2008, s. 154-155.

<sup>2</sup> Por. H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Kraków 2007, s. 35.

<sup>3</sup> Por. H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 35.

<sup>4</sup> Zob. P. Mysiak, Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2010, s. 69.

w księdze wieczystej, zasługuje ona na ochronę przed działaniem rękojmi. Instrumentem tej ochrony jest wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia, które informuje potencjalnych beneficjariuszy rozporządzenia prawem księgowym, że jest ono przedmiotem sporu.

Pochopne wpisywanie ostrzeżeń mogłoby jednakże stanowić poważną niedogodność dla osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej. Z tego względu weryfikacja roszczenia osoby występującej z powództwem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym<sup>5</sup> nastąpić musi w postępowaniu zabezpieczającym (art. 730 k.p.c. i n.) poprzez uprawdopodobnienie tego roszczenia (art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c.) albo też w nieprawomocnym wyroku zapadłym w procesie o uzgodnienie.

Ze względu na działanie rękojmi, w każdej sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powód ma interes w udzieleniu zabezpieczenia. Dlatego też przepis zd. 2 ust. 2 przewiduje wyjątek w stosunku do przepisu art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c., wyłączając konieczność wykazywania tego interesu w postępowaniu zabezpieczającym.

## 2. Historia powstania przepisu

**A. Ust. 1.** Przepis art. 10 ust. 1 poza niewielkimi różnicami redakcyjnymi powtarza treść przepisu art. 23 pr. rzecz., który brzmiał: „Jeżeli treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane albo jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności”. Normę tę uzupełniał przepis art. 656<sup>1</sup> § 2 d.k.p.c.<sup>6</sup> o następującej treści, „o ile to jest potrzebne do uzyskania wpisu o wszczętej egzekucji, wierzyciel może wykonać roszczenie dłużnika o usunięcie przeszkody do wpisu”. W kodeksie postępowania cywilnego z 1964 roku brak przepisu odpowiadającego treścią art. 656<sup>1</sup> § 2 d.k.p.c.<sup>7</sup>

Brzmienie przepisu art. 23 pr. rzecz. wyraźnie nawiązuje do ujęcia zaproponowanego w art. 398 § 1 opracowanego przez Komisję Kodyfikacyjną II RP projektu prawa rzeczowego w I czytaniu („Jeżeli treść księgi wieczystej jest niezgodna ze stanem prawnym, uprawniony może żądać usunięcia tej niezgodności”). Projekt

<sup>5</sup> Ustawodawca miał świadomość tego, że „zbyt długa i ciężka” nazwa tego powództwa nie nadaje się na termin techniczny. Decyzja dotycząca tej nazwy wynikała z tego, że inne propozycje zgłoszone podczas prac unifikacyjnych okazały się mniej trafne. Zob. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego, cz. II, PiP 1947, nr 5-6, s. 49. Dla uniknięcia przewlekłości tekstu w Komentarzu do przepisu art. 10 powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nazywane będzie skrótowo „powództwem o uzgodnienie”.

<sup>6</sup> Przepis ten został dodany przez art. XV p.w.pr.rzecz.p.k.w., zaś po ujednoczeniu d.k.p.c. oznaczony został jako art. 665.

<sup>7</sup> Zob. szerzej na ten temat M. Walasik, W kwestii legitymacji wierzyciela do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rejent 2010, nr 6, s. 111-113.

posługiwał się jednak elastycznym pojęciem uprawnionego, które w przepisie art. 23 pr. rzecz. oraz art. 10 ust. 1 zastąpione zostało wskazaniem osób, którym przysługuje legitymacja czynna. Art. 398 projektu prawa rzeczowego w I czytaniu zawierał ponadto § 2, zgodnie z którym „uzgodnienia księgi wieczystej ze stanem prawnym mogą żądać także wierzyciele uprawnionego”. Przepis taki nie znalazł się później w prawie rzeczowym ani w u.k.w.h.

Zwrócić należy uwagę na to, że w II czytaniu projekt prawa rzeczowego nie zawierał odpowiednika przepisu art. 10 ust. 1, choć w art. 392 stanowił, iż „uzgodnienia księgi wieczystej ze stanem prawnym mogą żądać także wierzyciele uprawnionego, jeżeli ich wierzytelności są wymagalne”. Projekt ten zawierał zarazem szczegółową regulację dotyczącą ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpis ostrzeżenia (art. 388-391). Najwyraźniej redaktorzy tego projektu traktowali dopuszczalność wniesienia takiego powództwa niezależnie od istnienia przepisu, który by je *explicite* przewidywał.

W maszynopisie nieprzeznaczonego do publikacji Uzasadnienia projektu prawa rzeczowego uchwalonego w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Rz.P. widnieje w tej materii tylko jedno zdanie wyjaśnienia: „Uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oparto na przepisach § 899 k.c.n.”<sup>8</sup>. W istocie jednak przepis § 899 k.c.n. dotyczy ostrzeżenia (niem. *Widerspruch*), a jak wskazuje ostateczna treść przepisów art. 23 pr. rzecz. i art. 10 ust. 1, pierwowzorem dla nich był przepis § 894 k.c.n., który w oficjalnym przekładzie na język polski brzmi: „Jeżeli treść księgi wieczystej nie zgadza się z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie do prawa na gruncie lub prawa na takim prawie, albo odnośnie do ograniczenia możliwości w rozporządzaniu, o jakim wspomina ust. 1 § 892, wówczas ten, którego prawo wcale nie jest wpisane lub jest wpisane mylnie albo jest uszczuplone skutkiem wpisania nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać przyzwolenia na sprostowanie księgi wieczystej od tego, którego prawo dotknięte jest tem sprostowaniem”<sup>9</sup>.

Zaznaczyć jednak zarazem trzeba, że prawo niemieckie opiera system wieczystoksięgowy na zasadzie konsensu formalnego, którego wyrazem jest to, że wpis następcy prawnego dokonywany jest na podstawie zgody osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej (niem. *Bewilligung*, § 19 i § 29 GBO), nie zaś na podstawie czynności prawnej wykazującej to następstwo<sup>10</sup>. Roszczenie z przepisu § 894 k.c.n. jest roszczeniem materialnoprawnym, które skierowane jest na złożenie określonego oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu do księgi gruntowej<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Maszynopis niepubl., AAN, nr zespołu 285, sygn. 4420, k. 214.

<sup>9</sup> Z.U.Z.Z.1923.1.10.1.

<sup>10</sup> Współcześnie panuje pogląd, zgodnie z którym zgoda ta ma charakter czysto procesowy (niem. *rein vereinfachensrechtliche Erklärung*) i jest oderwana zarówno od umowy rzeczowej, jak i od umowy obligacyjnej. Zob. J. Demharter, Grundbuchordnung, München 2005, s. 286-288.

<sup>11</sup> Zob. J. Kohler (w:) R. Gaier, Münchner Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, t. 6, München 2009, s. 371.

zd. 2 mowa jest o „nieprawomocnym orzeczeniu sądu”, zaś przepis art. 24 § 1 zd. 2 pr. rzecz., jak i odpowiednie przepisy projektu prawa rzeczowego, posługiwały się węższym terminem „wyrok nieprawomocny”.

Pierwowzorem dla tej regulacji był niewątpliwie przepis § 899 k.c.n., który ma następującą treść: „W przypadkach § 894 można wpisać sprzeciw przeciw prawdziwości księgi wieczystej. Wpis następuje na podstawie tymczasowego zarządzenia lub na podstawie zezwolenia tego, czyje prawo dotknięte jest sprostowaniem księgi wieczystej. Do wydania tymczasowego zarządzenia nie wymaga się uprawdopodobnienia, że prawo osoby wnoszącej sprzeciw jest zagrożone”<sup>21</sup>. Prawo niemieckie stanowi ponadto w przepisie § 895 k.p.c.n., że zaopatrzone w rygor natychmiastowej wykonalności wyrok zastępujący zgodę na wpis do księgi gruntowej stanowi podstawę ujawnienia w tej księdze ostrzeżenia (dosł. sprzeciwu, niem. *Widerspruch*). Różnica między polską i niemiecką regulacją omawianego zagadnienia sprowadza się więc w istocie do tego, że w prawie polskim w związku z przyjętą zasadą legalizmu w znaczeniu materialnym (zob. szerszej pkt 4.A) pominięto wpis ostrzeżenia na podstawie zgody osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej, a nadto w odniesieniu do podstawy wpisu ostrzeżenia zastąpiono wyrok z rygiorem natychmiastowej wykonalności każdym wyrokiem nieprawomocnym. Z punktu widzenia praktycznego największe znaczenie ma jednak to, że w obu systemach prawnych ostrzeżenie wpisywane jest w oparciu o postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia (zarządzenie tymczasowe), a powód nie musi uprawdopodobnić tego, że jego roszczenie jest zagrożone.

Podobny stan prawny, choć werbalnie inaczej wyrażony, obowiązywał także w polskim prawie hipotecznym z 1818 roku oraz w prawie austriackim. Jak wspomniano, polska ustawa hipoteczna nie zajmowała się powództwem o uzgodnienie księgi hipotecznej. Zakładając jednak dopuszczalność takiego powództwa, przewidywała ona możliwość wpisu do wykazu hipotecznego ostrzeżenia w trybie zabezpieczenia powództwa (art. 10, art. 132 pkt c) i art. 137 pr. hip. z 1818 roku)<sup>22</sup>. Ostrzeżenie to wyłączało możliwość nabycia prawa księgowego w dobrej wierze<sup>23</sup>. Również austriacka powszechna ustawa o księgach gruntowych z 1871 roku przewidywała wpis wzmianki o wytoczeniu powództwa (niem. *Streitanmerkung*) dotyczącego prawa ujawnionego w księdze gruntowej (§ 61), a wpis tej wzmianki wyłączał możliwość nabycia tego prawa w dobrej wierze<sup>24</sup>.

### 3. Charakter prawny i przedmiot roszczenia

Charakter prawny roszczenia oraz jego przedmiot budzą w doktrynie polskiej od dawna poważne kontrowersje, które nie zostały dotąd rozstrzygnięte przez

<sup>21</sup> Tekst wg oficjalnego tłumaczenia na język polski (Z.U.Z.Z.1923.1.10.1).

<sup>22</sup> Zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 515-521.

<sup>23</sup> Zob. W. Dutkiewicz, *op. cit.*, s. 516-517.

<sup>24</sup> Zob. E. Till, *op. et loc. cit.*

judykaturę. Ze względu to, że przepis art. 10 ust. 1 powstał w jego warstwie redakcyjnej pod wpływem prawa § 894 k.c.n., początkowo zdawało się kształtować przekonanie, że roszczenie o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma charakter materialnoprawny i jest roszczeniem typu rzeczowego (*actio negatoria*), a jego przedmiotem jest złożenie przez adresata tego roszczenia oświadczenia woli, które – stosownie do przepisu art. 31 ust. 2 – pozwoli na korygujący wpis do księgi wieczystej (koncepcja germańska)<sup>25</sup>.

W doktrynie już jednak dawno zwrócono uwagę, że pogląd ten nie może zostać zaakceptowany w całej rozciągłości. Przeciwno rzeczowemu charakterowi roszczenia przemawia to, że w polskim systemie prawnym w księdze wieczystej ujawniane mogą być także prawa obligacyjne (prawa osobiste i roszczenia, art. 16), a w konsekwencji wynikające z przepisu art. 10 ust. 1 roszczenie służyć może także do zapewnienia ochrony prawu obligacyjnemu (np. osoba, której prawo obligacyjne zostało bezpodstawnie wykreślone, może skierować swoje roszczenie przeciwko właścicielowi). Teza, zgodnie z którą w takim wypadku mamy do czynienia z roszczeniem typu rzeczowego, byłaby więc oczywiście nietrafna<sup>26</sup>.

Dostrzeżono również, że w prawie polskim istnieje nieco odmienny kontekst systemowy, który wpływa na postrzeganie roszczenia o uzgodnienie księgi wieczystej. W przeciwieństwie do prawa niemieckiego, nasz system wieczystoksięgowy nie przyjął zasady konsensu formalnego i samo abstrakcyjne oświadczenie (zezwozenie) osoby uprawnionej według treści księgi – poza wyjątkami w ustawie przewidzianymi – nie stanowi podstawy wpisu. Oświadczenie składane przez adresata roszczenia mogłoby polegać jedynie na uznaniu prawa (np. bezpodstawnie wykreślonego) lub przyznaniu faktu.

Z tej krytyki koncepcji germańskiej powstało nowe ujęcie roszczenia o uzgodnienie, adaptujące koncepcję germańską do odmiennego kontekstu systemowego prawa polskiego. W ujęciu tym jako przedmiot roszczenia postrzega się złożenie oświadczenia woli, z tym zastrzeżeniem, że nie jest to oświadczenie stanowiące zgodę na wpis w rozumieniu koncepcji konsensu formalnego. Samo roszczenie, wobec niemożliwości ujęcia go w prawie polskim jako roszczenia rzeczowego, określone zostało jednak jako roszczenie *sui generis* (koncepcja roszczenia *sui generis*<sup>27</sup>).

<sup>25</sup> Zob. M. Piekarski, Księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego, PN 1938, nr 7-8, s. 17; S. Breyer, Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, PN 1950, nr 5-6, s. 381; A. Szpunar, Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rejent 1997, nr 12, s. 13-14. Sporadycznie koncepcja ta pojawia się także w judykaturze. Zob. wyrok SN z 16.2.2011, I CSK 305/10, Lex nr 798231.

<sup>26</sup> Zob. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., cz. II, s. 51-52.

<sup>27</sup> Zob. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., cz. II, s. 50-52. Zob. także J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 910. W tej wypowiedzi nie ma co prawda rozważań na temat charakteru prawnego roszczenia o uzgodnienie. Wynika z niej jednak, że roszczenie to traktowane jest jako roszczenie materialnoprawne.

Analizując nowsze wypowiedzi literatury i orzecznictwa, można by jednak dojść do wniosku, że przepis art. 10 ust. 1 traktowany jest niekiedy jako norma prawa procesowego albo też postrzegany jest podobnie jak przepis art. 189 k.p.c., który co prawda uważa się powszechnie za normę prawa materialnego, tym niemniej zaspokojenie roszczenia w nim przewidzianego ogranicza się raczej do sfery procesu cywilnego, z pominięciem możliwości zaspokojenia tego roszczenia poza procesem (koncepcja roszczenia procesowego<sup>28</sup>).

Teoretyczny spór o charakter prawny roszczenia o uzgodnienie ma wielorakie konsekwencje praktyczne o doniosłym znaczeniu. Jego rozstrzygnięcie decyduje m.in. o sposobie zaspokojenia tego roszczenia, czego przykładem może być dyskusja wywołana uchwałą SN z 29.1.1993, III CZP 172/92<sup>29</sup>, w której sąd ten dopuścił uzgodnienie treści księgi wieczystej poza procesem cywilnym w drodze złożenia „zgody w przepisanej formie” (art. 31 ust. 1) – zob. szerzej pkt 4.

Rozstrzygnięcie tego teoretycznoprawnego zagadnienia decyduje także o tak elementarnej kwestii praktycznej, jaką jest wskazanie podstawy skargi kasacyjnej (naruszenie prawa materialnego albo naruszenie przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy – art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.). W judykaturze wyrażony został pogląd, zgodnie z którym „w sprawie toczącej się na podstawie art. 10 u.k.w.h., zarzut naruszenia tego przepisu mógł być zgłoszony jedynie w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, bowiem przepis ten, podobnie jak art. 189 k.p.c., choć określa rodzaj powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest jedynie normą instrumentalną, określającą drogę i sposób dochodzenia uprawnień, lecz ustanawia roszczenie stanowiące formę ochrony praw podmiotowych i w tym zakresie ma charakter przepisu materialnoprawnego”<sup>30</sup>.

Przekonywający wydaje się pogląd, zgodnie z którym roszczenie o uzgodnienie księgi wieczystej ma charakter materialnoprawny. Przepis art. 10 ust. 1 nie określa więc powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz kreuje materialnoprawne roszczenie o uzgodnienie księgi wieczystej w sposób odpowiadający rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości. Roszczenie to może być zaspokojone w pierwszej kolejności pozasądowo przez złożenie odpowiedniego oświadczenia przez osobę uprawnioną według treści księgi wieczystej w zakresie większym niż odpowiadający rzeczywistemu stanowi prawnemu (zob. szerzej pkt 4). Jeśli osoba ta odmawia zaspokojenia tego roszczenia, rzeczywiście uprawniony – tak jak to dzieje się w przypadku każdego typowego

---

<sup>28</sup> Zob. K. Piasecki, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Bydgoszcz 1996, s. 38; S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 79 oraz E. Gniewek (w:) E. Gniewek, System prawa prywatnego, t. 4, Prawo rzeczowe, Warszawa 2005, s. 111; idem, Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rejent 2003, nr 10, s. 42 oraz wyrok SN z 3.8.2006, IV CSK 113/06, Lex nr 191703.

<sup>29</sup> OSNC 1993, nr 6, poz. 110.

<sup>30</sup> Tak wyrok SN z 12.1.2005, I CK 402/04, Lex nr 371837.



roszczenia materialnoprawnego – może odwołać się do przymusu państwowego przez skierowanie sprawy na drogę sądową (zob. szerzej pkt 5).

Omawiane roszczenie nie ma *in genere* charakteru rzeczowego i musi być kwalifikowane jako roszczenie *sui generis*. Zawiera ono w sobie elementy konstrukcyjne roszczenia negatoryjnego oraz roszczenia o złożenie oświadczenia woli. Oświadczenie składane celem zaspokojenia tego roszczenia nie jest jednak abstrakcyjną zgodą charakterystyczną dla obowiązującej w prawie niemieckim zasady konsensu formalnego, lecz przyjęciem oferty umowy ustalającej stan prawny nieruchomości (zob. szerzej pkt 4), zaś wyrok wydany w następstwie skierowania tego roszczenia na drogę sądową nie jest wyrokiem zastępującym złożenie oświadczenia woli, lecz *sui generis* wyrokiem ustalającym (zob. szerzej pkt 8).

#### 4. Pozasądowe uzgodnienie księgi wieczyste

**A. Zasada legalizmu.** Prawo polskie nie przyjęło wywodzącej się z prawa niemieckiego zasady konsensu formalnego, polegającej najogólniej na tym, że wpis będący następstwem zmiany stanu prawnego wynikającego z czynności prawnych dokonywany jest na podstawie abstrakcyjnej zgody osoby uprawnionej według treści księgi wieczyste. Zgoda ta ma charakter czynności procesowej i jest ściśle odróżniana od czynności prawnej wywołującej materialnoprawną zmianę stanu prawnego.

Polski system wpisów wieczystoksięgowych oparty został na zasadzie legalizmu w znaczeniu materialnym<sup>31</sup>, wyrażającej się w tym, że wpis będący następstwem zmian stanu prawnego nieruchomości dochodzących do skutku w drodze czynności prawnej dokonywany jest na podstawie dokumentu tę czynność wyrażającego. Zmiana stanu prawnego musi być „wykazana odpowiednimi dokumentami” (art. 31 ust. 2), co oznacza, że dokument stanowiący podstawę wpisu stanowić może tylko dowód tej zmiany<sup>32</sup>. Jedyne w przypadkach w ustawie przewidzianych dopuszczalne są wyjątki od zasady legalizmu na rzecz: zasady konsensu formalnego albo zasady oświadczenia jednej strony<sup>33</sup>. Ujęcie takie determinuje treść roszczenia o uzgodnienie. Poza dopuszczonymi prawem wyjątkami nie może być ono skierowane na złożenie abstrakcyjnego oświadczenia. Pozaprosesowe zaspokojenie tego roszczenia może nastąpić jedynie przez sporządzenie takiego dokumentu, który będzie mógł stanowić podstawę wpisu według koncepcji ujętej w zasadzie legalizmu. Dokumentem takim może być co do zasady umowa ustalająca (zwana

<sup>31</sup> Zasadę tę określano także mianem „zasady legalności”. Zob. Zmiany w projekcie prawa rzeczowego, PN 1938, nr 3-4, s. 5; M. Piekarski, op. cit., s. 7-8 oraz J. Ignatowicz, Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych, Rejent 1994, nr 2, s. 16.

<sup>32</sup> Zob. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., cz. II, s. 50; J. Ignatowicz, Podstawy wpisów..., s. 14-16 oraz A. Oleszko, Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczyste, Rejent 2007, nr 1, s. 15-16.

<sup>33</sup> Zob. J. Ignatowicz, Podstawy wpisów..., s. 16.

potrzeby – z umową małżeńską majątkową oświadczenie takie wykazywałyoby w sposób dostateczny odpowiednimi dokumentami przynależność nieruchomości do majątku wspólnego (art. 31 ust. 2). Koncepcja ta oparta na oświadczeniu wiedzy daje się pogodzić z zasadą legalizmu w znaczeniu materialnym, a zarazem pozwala na złożenie tego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (oświadczenie wiedzy nie ma cech umowy rozporządzającej, nie wymaga więc formy aktu notarialnego).

**D. Koszty zaspokojenia roszczenia.** W trakcie prac unifikacyjnych zwrócono uwagę na to, że projekt prawa rzeczowego nie zawiera normy regulującej koszty złożenia oświadczenia umożliwiającego uzgodnienie księgi wieczystej. Postulowano, by ustawodawca polski, wzorem przepisu § 897 k.c.n., obciążył tymi kosztami osobę żądającą uzgodnienia, chyba że stosunek prawny istniejący między stronami uzasadnia inny rozkład kosztów<sup>39</sup>. Ostatecznie jednak ani prawo rzeczowe, ani u.k.w.h. przepisu poświęconego tej materii nie zawiera. Normę o tej treści ustalić można jednak w drodze analogicznego zastosowania przepisu art. 462 § 3 k.c.

## 5. Sprawa cywilna

**A. Tryb postępowania.** Sprawy z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane są co do zasady w trybie procesowym (art. 13 § 1 k.p.c.)<sup>40</sup>. Wyjątkowo jednak, gdy spór o prawo własności nieruchomości wyniknął po wszczęciu postępowania działowego pomiędzy jego uczestnikami, niedopuszczalne staje się wszczęcie odrębnego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i uzgodnienie księgi wieczystej dokonane musi być w postępowaniu nieprocesowym (art. 618 § 2 zd. 1, art. 688, art. 567 § 3 k.p.c.)<sup>41</sup>.

**B. Właściwość sądu.** Sądem właściwym jest w pierwszej instancji sąd rejonowy bez względu na wartość przedmiotu sporu (art. 17 pkt 4 k.p.c.). Właściwość miejscową sądu określa miejsce położenia nieruchomości (właściwość wyłączna, art. 38 § 1 k.p.c.).

**C. Charakter sprawy.** Sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest sprawą o prawa majątkowe w rozumieniu przepisu art. 398<sup>2</sup> § 1 k.p.c.<sup>42</sup>, co oznacza, że w sprawach należących do tej kategorii dopuszczalna jest skarga kasacyjna, o ile spełnione zostaną wymogi dotyczące wartości przedmiotu zaskarżenia.

<sup>39</sup> Zob. M. Piekarski, op. cit., s. 17.

<sup>40</sup> Tak J. Ignatowicz, Podstawy wpisów..., s. 24 oraz wyrok SN z 12.1.2005, I CK 402/04, Lex nr 371837. Zob. jednak interesującą krytykę tego rozwiązania oraz wnioski *de lege ferenda* przedstawione przez M. Walasika, O właściwy tryb postępowania w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, PS 2010, nr 7-8, s. 25 i n.

<sup>41</sup> Zob. m.in. uchwałę SN z 20.5.2011, III CZP 24/11, OSNC 2012, nr 1, poz. 6.

<sup>42</sup> Zob. postanowienie SN z 29.8.2008, II CZ 32/08, Lex nr 494153. Odmiennie K. Piasecki, op. cit., s. 38.

**D. Wezwanie.** Ze względu na sankcję przewidzianą w przepisie art. 101 k.p.c., powód powinien we własnym interesie przed skierowaniem powództwa wezwać pozwanego do zawarcia umowy ustalającej, pozwalającej uzgodnić treść księgi wieczystej. W przeciwnym bowiem wypadku, może zostać obciążony kosztami procesu, jeśli pozwany przy pierwszej czynności uzna powództwo<sup>43</sup>.

**E. Znaczenie prawne.** Wytoczenie powództwa o uzgodnienie poza głównym celem, jakim jest uzyskanie orzeczenia stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej, wywiera także skutek materialnoprawny w postaci przerwy biegu terminu zasiedzenia w stosunku do pozwanego samoistnego posiadacza wpisanego w księdze wieczystej<sup>44</sup>.

## 6. Legitymacja procesowa czynna

**A. Spór o legitymację czynną.** Przepis art. 10 ust. 1 określa pozytywnie legitymację czynną, wskazując, że z powództwem o uzgodnienie księgi wieczystej może wystąpić osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. W orzecznictwie i doktrynie zarysowała się poważna rozbieżność stanowisk co do tego, czy przepis ten określa legitymację czynną do wniesienia takiego powództwa w sposób wyłączny<sup>45</sup>, czy też katalog osób legitymowanych do jego wniesienia powinien być traktowany jako otwarty, a przesłanką wytoczenia takiego powództwa jest interes prawny<sup>46</sup>.

Drugie z tych stanowisk rozumiane jest w taki sposób, że wymienienie w przepisie art. 10 ust. 1 osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia,

<sup>43</sup> Por. jednak rozważania E. Warzochy (Ustalenie stosunku prawnego lub prawa w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa 1982, s. 174-176) na temat tego zagadnienia na tle powództwa o ustalenie.

<sup>44</sup> Zob. wyrok z 28.7.1992, III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31, a nadto H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 41.

<sup>45</sup> Zob. m.in. wyroki SN: z 11.4.1963, II CR 933/62, OSNCP 1964, nr 3, poz. 58; z 10.4.2000, V CKN 168/00, Lex 52666; z 19.2.2003, V CKN 1614/00, Lex nr 83826; z 19.11.2004, II CK 152/04 i z 19.11.2004, II CK 153/04, Lex nr 512049, a nadto J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System..., s. 910; E. Gniewek, glosa do wyroku SN z 27.2.2002, III CKN 38/01, OSP 2003, nr 5, poz. 58 oraz Z. Kwaśniewski, Legitymacja czynna w postępowaniu o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego, Warszawa 2005, s. 184.

<sup>46</sup> Zob. m.in. wyroki SN: z 30.11.1971, II CR 525/71, OSNCP 1972, nr 5, poz. 96; z 10.10.1985, II CR 281/85, OSNCP 1986, nr 7-8, poz. 125; z 23.12.1988, III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12; z 16.11.1998, I CKN 885/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 84; z 27.1.1999, II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136; z 7.4.1999, I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189 oraz uchwałę SN z 27.4.1994, III CZP 54/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 215. W doktrynie pogląd ten reprezentują K. Piasecki, op. cit., s. 39 oraz S. Rudnicki, Komentarz-1996, s. 55. W późniejszym wydaniu Autor ten wypowiada się w tej kwestii niejednoznacznie (zob. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 92-94).

Takim wyjątkowym przypadkiem ma być sytuacja, w której przedmiotem powództwa o uzgodnienie jest wyłącznie sama podstawa wpisu. Przyjmuje się, że pozwany w takim procesie powinna być osoba, której sfery prawnej zmiana podstawy wpisu dotyczy (zwykle ujawniony w podstawie wpisu zbywca – zob. dalej pkt 8.E). Innym przykładem w tej kategorii jest sytuacja, w której jeden ze współwłaścicieli domagający się uzgodnienia utracił w wyniku sprzeciwu innego współwłaściciela prawo do występowania na jego rzecz (zob. pkt 6.D). Sprzeciwiający się współwłaściciel powinien odtąd w tym procesie występować nie w roli powoda, lecz pozwanego<sup>78</sup>.

## 8. Żądanie pozwu i charakter prawny powództwa

**A. Koncepcje dotyczące treści żądania pozwu.** SN w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15.3.2006, III CZP 106/05 stwierdził, że w praktyce spotykane są trzy następujące postacie żądania pozwu: 1) uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu dokonania wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze; 2) złożenie przez osobę uprawnioną według księgi wieczystej odpowiedniego oświadczenia potrzebnego do właściwego ujawnienia odnośnego prawa podmiotowego oraz 3) żądanie, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zdaniem SN, w praktyce sądowej przeważa pogląd, zgodnie z którym treścią roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 jest żądanie uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze, jednakże SN ocenił praktykę tę jako nieprawidłową. Przeciwko niej przemawiać miałyby to, że orzeczenie sądu nie może mieć formy nakazującej sądowi wieczystoksięgowemu dokonania wpisu korygującego. W odniesieniu do żądania złożenia przez osobę uprawnioną odpowiedniego oświadczenia SN zauważył, „że orzeczenie wydane na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. tylko w ujęciu teoretycznym zastępuje właściwe oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi, której prawo jest dotknięte wpisem korygującym. Do takiego wniosku prowadzi zestawienie treści art. 10 ust. 1 z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., według którego wpis potrzebny do usunięcia niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność ta będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Gdyby zatem uznać, że treścią roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest omawiane żądanie, to należałoby przyjąć, iż powództwo obejmujące realizację takiego roszczenia jest powództwem o ukształtowanie prawa, a nie powództwem o ustalenie”.

<sup>78</sup> Zob. wyrok SN z 8.6.2005, I CK 701/04, Lex nr 190656. Podobnie J. Ignatowicz, glosa..., OSP 1993, nr 5, poz. 94. Autor ten w przypadku współspadkobierców nie wiąże jednak nabycia legitymacji biernej ze sprzeciwem, co nie wydaje się trafne.

Sąd Najwyższy, nie wyjaśniając, dlaczego konstrukcja powództwa o ukształtowanie byłaby w tym wypadku nieprawidłowa, stwierdza dalej, że „orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie zastępuje jednak oświadczenia woli osoby uprawnionej według księgi wieczystej, lecz stanowi samoistną podstawę do dokonania wpisu korygującego w księdze wieczystej, bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby zobowiązanej (adresata roszczenia przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.)”. Za takim stanowiskiem przemawiać ma według treści przytoczonej uchwały „wykładnia literalna tego przepisu, a zwłaszcza brak w jego treści wzmianki o zastąpieniu oświadczenia osoby uprawnionej według księgi, jak również o nakazie kierowanym przez sąd działający w procesie do sądu wieczystoksięgowego”. Prowadzi to – zdaniem SN wyrażonym w cytowanej uchwale – „do wniosku, że najbliższe brzmieniu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest rozumienie formuły roszczenia jako żądania, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uzasadniony jest zatem wniosek, że roszczenie, o którym mowa, to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa podmiotu tego roszczenia (nieistnienia prawa zobowiązanego dłużnika roszczenia), a więc, że powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie. Takie rozumienie przeważa w orzecznictwie, które jako źródło legitymacji procesowej do wniesienia tego powództwa przyjmuje kategorię interesu prawnego”.

W dalszej części uchwały SN kwestionuje jednak to, aby powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej było szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie<sup>79</sup>, a zarazem nie wraca już do kwestii prawidłowego ujęcia żądania pozwu w sprawie wszczętej na podstawie przepisu art. 10. Słabość argumentacyjna przytoczonych fragmentów uzasadnienia uchwały z 15.3.2006 nie pozwala na wyrażenie przekonania, aby uchwała ta ostatecznie przesądziła kwestie w niej poruszone, w szczególności zagadnienie formuły żądania pozwu w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej.

Punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia tej kwestii musi być stwierdzenie, że szata werbalna przepisu art. 10 ust. 1 nawiązuje do przepisu § 894 k.c.n., zaś w prawie niemieckim przepis ten konstruuje materialnoprawne roszczenie typu negatoryjnego skierowane na złożenie oświadczenia woli przez osobę uprawnioną według treści księgi wieczystej. Oświadczenie w prawie niemieckim zgodnie z zasadą konsensu formalnego stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej oderwaną od zdarzeń materialnoprawnych. Powództwo wytaczane jest na podstawie przepisu § 894 k.c.n. tylko wówczas, gdy adresat określonego w tym przepisie roszczenia odmawia jego zaspokojenia, a wyrok w takiej sprawie zastępuje oświadczenie woli.

<sup>79</sup> Pogląd ten wcześniej zdecydowanie panował w orzecznictwie i doktrynie. Krytycznie odnosił się do niego natomiast K. Piasecki, op. cit., s. 38.

Chybiony jest więc przytoczony przez SN argument, zgodnie z którym brak w przepisie art. 10 ust. 1 wzmianki o zastąpieniu oświadczenia osoby uprawnionej według księgi – zgodnie z regułami wykładni literalnej – przemawiać miałby przeciwko tezie, iż wydany w sprawie wszczętej na podstawie tego przepisu wyrok zastępuje oświadczenie woli. Prawne znaczenie takiego wyroku określają bowiem samodzielnie i w sposób wystarczający przepisy art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 64 k.c., zaś w tradycji prawa polskiego (podobnie jak w prawie niemieckim) podstawą do wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli jest przepis materialnoprawny, który z natury swojej nie musi przewidywać sposobu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej. Językowa wykładnia przepisu art. 10 ust. 1, a w szczególności użyte w nim słowo „żądać”, przemawia za poglądem, stosownie do którego przepis ten konstruuje roszczenie materialnoprawne (zob. pkt 3). Choć w przepisie art. 10 ust. 1 przedmiot żądania określony został odmiennie niż w prawie niemieckim (jako „usunięcie niezgodności”, zaś przepis § 894 k.c.n. mówi o żądaniu „zezwoienia na sprostowanie księgi”), to w każdym razie językowa wykładnia tego przepisu nie stanowi argumentu przeciwko koncepcji oświadczenia woli jako przedmiotu żądania.

Przeciwko tej koncepcji przemawia natomiast wykładnia funkcjonalna i systemowa. Uwzględnić bowiem należy to, że rola wspomnianego oświadczenia jest odmienna niż w prawie niemieckim. Nasz system wieczystoksięgowy nie przyjął zasady konsensu formalnego (niem. *formelles Konsensprinzip*)<sup>80</sup>. Samo abstrakcyjne zezwolenie osoby uprawnionej według treści księgi nie stanowi podstawy wpisu (w prawie polskim nie recypowano normy odpowiadającej § 19 GBO). Oświadczenie to musi mieć doniosłość materialnoprawną, co w przypadku niepewności co do stanu prawnego zapewniać może w zasadzie tylko ugoda lub umowa ustalająco-korygująca (zob. pkt 4.A)<sup>81</sup>. Sztuczne wydawałoby się jednak konstruowanie roszczenia o zawarcie ugody lub umowy ustalająco-korygującej. Z tego względu na gruncie prawa polskiego poszukiwać należy znaczenia przepisu art. 10 ust. 1 w oderwaniu od jego językowej wykładni oraz wykładni historycznej opartej na przepisie § 894 k.c.n. Wydaje się, że konstrukcję przepisu art. 10 ust. 1 postrzegać można w sposób zbliżony do konstrukcji przepisu art. 189 k.p.c.

Powództwo o ustalenie opiera się również na roszczeniu materialnoprawnym, które zmierza do usunięcia niepewności co do istnienia prawa lub stosunku prawnego. Niepewność ta może być usunięta przez uznanie prawa, ugodę lub inną umowę ustalającą. Jeśli jednak do dokonania takich czynności nie dojdzie, powództwo z przepisu art. 189 k.p.c. nie jest postrzegane jako powództwo o złożenie takiego oświadczenia woli. W toku rozwoju historycznego ukształtowane zostało

---

<sup>80</sup> Zob. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., cz. II, PiP 1947, nr 5-6, s. 50; M. Walasik, O właściwy tryb postępowania..., s. 40.

<sup>81</sup> Por. J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu..., cz. II, PiP 1947, nr 5-6, s. 51.

ono jako *sui generis* odrębna kategoria powództwa<sup>82</sup>. Do tej kategorii powództw ustalających zaliczyć należy również powództwo o uzgodnienie. Wbrew odmiennej opinii Sądu Najwyższego wyrażonej w uchwale siedmiu sędziów 15.3.2006, trafny jest dawniej ugruntowany pogląd orzecznictwa i doktryny postrzegający powództwo o uzgodnienie jako podtyp powództwa o ustalenie, co wcale nie musi prowadzić do rozszerzenia legitymacji czynnej w procesie wytoczonym na podstawie przepisu art. 10 ust. 1 (zob. pkt 6.A).

Zgodzić należy się natomiast z wyrażoną w SN w uchwale z 15.3.2006 krytyczną oceną wcześniej dominującego poglądu, stosownie do którego żądanie pozwu powinno zmierzać w tym wypadku do uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu dokonania wpisu. SN trafnie zauważył, że orzeczenie sądu procesowego nie może mieć treści nakazującej sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie wpisu korygującego. W każdym razie stwierdzić należy, że żądanie sformułowane w oparciu o taką koncepcję nie może być rozumiane dosłownie. Nie jest ono bowiem niczym innym jak specyficznym żądaniem ustalenia prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Skutkiem zaś wyroku w sprawie wszczętej na podstawie art. 10 ust. 1 jest związanie sądu wieczystoksięgowego takim orzeczeniem (art. 31 ust. 2). Jedynie w tym znaczeniu można mówić, że wyrok sądu procesowego „nakazuje” określony wpis sądowi wieczystoksięgowemu.

**B. Prawidłowa treść żądania pozwu.** Prawidłowo więc żądanie pozwu w sprawie z przepisu art. 10 ust. 1 powinno być sformułowane jako żądanie ustalenia. Zarazem musi ono odróżniać się dostatecznie od *petitum* zwykłego pozwu o ustalenie. Z tego względu odnosić powinno się do konkretnego prawa księgowego, a zatem wskazywać księgę wieczystą, w której prawo to powinno być wpisane. Nie ma przeszkód, aby szata słowna tego żądania oparta została na pojęciu uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (np. *powód wnosi o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej o nr. ... z rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości poprzez ustalenie, że powód jest właścicielem tej nieruchomości, a zarazem, że wpis X jako właściciela tej nieruchomości jest błędny*)<sup>83</sup>.

Ze względu na wieloletnią praktykę sądów i przyzwyczajenia osób świadczących pomoc prawną należy postulować, by sądy rozpoznające sprawy z przepisu art. 10 ust. 1 dokonywały przychyłnej wykładni żądań pozwów sformułowanych według utrwalonej, aczkolwiek nieprawidłowej koncepcji, stosownie do której sąd procesowy nakazuje sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie określonego

<sup>82</sup> Na temat rozwoju historycznego powództwa ustalającego zob. E. Warzocha, Ustalenie stosunku prawnego..., s. 8-9. U podstaw nowożytnej konstrukcji tego powództwa leży materialnoprawne prawo do uznania istnienia stosunku prawnego lub faktycznego (niem. *Recht auf Anerkennung*).

<sup>83</sup> Por. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 96 oraz H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 39.

Instrumentem prawnym służącym ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości jest także w tym wypadku powództwo o uzgodnienie. Podstawa wpisu ma nie tylko czysto formalny charakter, ale niekiedy kształtuje także stan prawny nieruchomości (w przytoczonym przykładzie nabycie nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży od ANR oznacza, że nieruchomość ta obciążona jest ustawowym prawem pierwokupu<sup>93</sup>).

**F. Żądanie zamknięcia księgi wieczystej.** W razie ujęcia tej samej nieruchomości w dwóch różnych księgach wieczystych, w których jako właściciele ujawnione są różne osoby, zachodzi konieczność sformułowania żądania zamknięcia jednej z tych ksiąg wieczystych jako *petitum* pozwu<sup>94</sup>.

## 9. Przesłanki roszczenia

**A. Niezgodność. a) Odesłanie.** Przesłanką roszczenia wynikającego z przepisu art. 10 ust. 1 jest niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Na temat tego pojęcia zob. komentarz do art. 5, pkt 4. Rozważania dotyczące niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym odnoszące się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych znajdują pełne zastosowanie także do ustalenia przesłanki roszczenia o uzgodnienie księgi wieczystej.

**b) Niezgodność w dziale I-O.** Ze względu na negatywnie wpływające na praktykę nieporozumienie, przypomnieć w tym miejscu jedynie należy, że dane ujawnione w dziale I-O księgi wieczystej powodują również niezgodność między stanem prawnym nieruchomości wynikającym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, jeśli są niezbędnym elementem indywidualizacji przedmiotu praw księgowych (numery działek geodezyjnych oraz nazwa obrębu albo już niezwykle rzadko występujący opis granic nieruchomości dokonany bez odesłania do danych z rejestru gruntów<sup>95</sup>). W konsekwencji powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej dopuszczalne może być także wówczas, jeśli przez wadliwy wpis w dziale I-O prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej doznaje jakiegokolwiek uszczerbku<sup>96</sup>.

**c) Sposoby usuwania niezgodności.** Nie każda niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powoduje powstanie roszczenia z przepisu art. 10 ust. 1. Przyczyną niezgodności może być bowiem śmierć właściciela nieruchomości lub jej sprzedaż (niezgodność *sensu largo*). Zasadniczo usunięcie niezgodności między stanem

<sup>93</sup> Zob. art. 29 ust. 4 ustawy z 19.10.1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2004, Nr 208, poz. 2128).

<sup>94</sup> Zob. wyroku SN z 12.8.2009, IV CSK 81/09, Lex nr 530575 oraz wyrok SN z 8.7.2011, IV CSK 536/10, Lex nr 1084734.

<sup>95</sup> Zob. literaturę i orzecznictwo przywołane obszernie w komentarzu do art. 5 pkt 4.H.

<sup>96</sup> Por. wyrok SN z 8.7.2011, IV CSK 536/10, Lex nr 1084734.



prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nastąpić powinno w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie dokumentów stanowiących podstawę wpisu (zwanym w przepisie art. 31 ust. 2 „odpowiednimi dokumentami”)<sup>97</sup>. Dopiero wówczas, gdy osoba uprawniona nimi nie dysponuje lub na ich podstawie nie udało jej się uzyskać wpisu (np. ze względu na to, że sąd wieczystoksięgowy w drodze ich wykładni doszedł do wniosku, że nie uprawniają one do dokonania wpisu albo też twierdzi, że dokumenty, które stanowiły podstawę wpisu, stwierdzają nieważną czynność prawną), powstaje roszczenie o uzgodnienie księgi wieczystej. W takiej sytuacji mamy do czynienia z tzw. niezgodnością *sensu stricto*<sup>98</sup>.

**d) Niezgodność pierwotna i następcza.** Analizowana niezgodność może mieć charakter pierwotny lub następczy. Niezgodność pierwotna (niem. *anfängliche Unrichtigkeit*) występuje wówczas, gdy wpis od chwili jego dokonania jest merytorycznie wadliwy (np. dokonany został na podstawie nieważnej czynności prawnej)<sup>99</sup>. Niezgodność następcza (niem. *nachträgliche Unrichtigkeit*) zachodzi natomiast wówczas, gdy wpis z początku prawidłowy, stał się wadliwy w wyniku następnie zaistniałych zdarzeń prawnych (np. śmierci właściciela, spłaty hipoteki)<sup>100</sup>.

**B. Prawomocność wpisu.** Wyrażany jest niekiedy pogląd, zgodnie z którym „roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przysługuje wówczas, jeżeli kwestionowany wpis tworzący ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc jeżeli nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym”<sup>101</sup>.

Pogląd ten nie wydaje się trafny. Według przeważającego poglądu, wpis jest w pełni skuteczny od chwili jego dokonania, niezależnie od jego prawomocności. Skuteczność wpisu od jego dokonania przejawia się m.in. w tym, że nabywca prawa księgowego nie musi zważać na to, czy wpis tego prawa się uprawomocnił. Nawet bowiem nabycie oparte na wpisie nieprawomocnym chronione jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. komentarz do art. 5, pkt 4.D). Już z tego względu powinna istnieć możliwość zwalczania wpisu nieprawomocnego.

Zauważyć jednak również należy, że powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej nie może być traktowane *de lege lata* jak kolejna „instancja” postępowania

<sup>97</sup> Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System..., s. 909 oraz R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, Księgi wieczyste, Warszawa 1960, s. 114-115. Odmienne S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 70.

<sup>98</sup> Zob. J. Ignatowicz, Podstawy wpisów..., s. 23-24.

<sup>99</sup> Por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System..., s. 909.

<sup>100</sup> Zob. J. Kohler, op. cit., s. 356.

<sup>101</sup> Tak SN w postanowieniu z 28.4.1994, III CZP 43/94, Lex nr 56811. Pogląd ten powtórzył także SN w wyroku z 27.3.2001, IV CKN 282/00, Lex nr 453657 oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 22.1.2009, I ACa 948/08, Lex nr 518102, choć w tych ostatnich orzeczeniach teza ta nie stanowiła podstawy rozstrzygnięcia. W doktrynie pogląd ten przytacza także S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 70.

wieczystoksięgowego. Każde z tych postępowań ma swoją odrębną funkcję. W przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego, w którym sąd ma ograniczoną kognicję, w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej sąd może przeprowadzić pełne postępowanie dowodowe. Jeśli więc np. spadkobierca właściciela uważa, że zawarta przez spadkodawcę umowa darowizny nieruchomości była nieważna ze względu na stan wyłączający świadome powzięcie decyzji (art. 82 k.c.), to nie musi przednio kwestionować wpisu dokonanego na rzecz obdarowanego w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdyż zwalczanie w tym postępowaniu wpisu opartego na akcie notarialnym formalnie prawidłowym, lecz stwierdzającym nieważną umowę, nie może być skuteczne. Nie ma potrzeby mnożenia postępowań, które nie mogą rozstrzygnąć sprawy. Trudno również znaleźć uzasadnienie, by osoba kwestionująca wpis w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej musiała czekać, aż rozstrzygnięta zostanie apelacja od wpisu, złożona przez innym podmiot. Ze względu na odmienną funkcję i kognicję obu postępowań podniesione w apelacji zarzuty mogą być niedopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym i z tego względu postępowanie to może nie przynieść rozstrzygnięcia.

**C. Negatywne przesłanki procesowe.** W orzecznictwie trafnie zwrócono uwagę na to, że prawomocny wpis nie tworzy powagi rzeczy osądzonej w zakresie powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej<sup>102</sup>. Błędne jest natomiast przytaczane w judykaturze uzasadnienie tego poglądu. Wskazuje się mianowicie, że „z istoty” roszczenia o uzgodnienie księgi wieczystej wynikać miałyby to, że roszczenie to „przysługuje tylko wtedy, gdy kwestionowany wpis, kreujący ujawniony stan prawny, jest prawomocny”.

Nietrafność tego założenia wykazana została w pkt B. Roszczenie to przysługuje zarówno wówczas, gdy wpis jest nieprawomocny, jak i po jego uprawomocnieniu. Ze względu jednak na uproszczony i przyspieszony charakter postępowania wieczystoksięgowego i będące jego konsekwencją ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego, prawomocne zakończenie tego postępowania nie tworzy powagi rzeczy osądzonej w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej (zob. jednak pkt 10.A).

**D. Przedawnienie i terminy prekluzyjne.** W doktrynie i judykaturze utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym roszczenie o uzgodnienie nie ulega przedawnieniu, a powództwo o uzgodnienie nie jest ograniczone żadnym terminem<sup>103</sup>. Pogląd ten jest jednak różnie uzasadniany. Według jednego zapatrywania, przedawnienie roszczenia o uzgodnienie wykluczone jest w oparciu o przepis art. 223 § 1 k.c.<sup>104</sup> W innym ujęciu, roszczenie to nie ma charakteru majątkowego i z tego

<sup>102</sup> Zob. wyrok SN z 27.3.2001, IV CKN 282/00, Lex nr 453657 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 22.1.2009, I ACa 948/08, Lex nr 518102.

<sup>103</sup> Zob. wyrok SN z 15.2.2002, III CKN 494/99, Lex nr 54459, zgodnie z którym do powództwa o uzgodnienie nie ma zastosowania termin prekluzyjny przewidziany w art. 57 p.u.n.

<sup>104</sup> Tak A. Szpunar, Roszczenie..., s. 17 oraz SN w uchwale siedmiu sędziów SN z 15.3.2006, III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160.

względu nie ulega przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.)<sup>105</sup>. Dla uzasadnienia wyłączenia przedawnienia wskazuje się również, iż nie jest to w ogóle roszczenie materialnoprawne<sup>106</sup>.

Stosownie do wcześniejszych wywodów, przyjęć należy jednak, że roszczenie o uzgodnienie ma materialnoprawny charakter (zob. pkt 3). Zarazem dotyczy ono interesów majątkowych i wobec tego zaliczyć je należy do roszczeń majątkowych<sup>107</sup>. W polskim systemie prawnym roszczenie o uzgodnienie nie zawsze może być natomiast postrzegane w kategorii roszczeń wynikających z prawa rzeczowego. Prawem księgowym może być bowiem również prawo obligacyjne (art. 16) i już z tego względu uzasadnienie wyłączenia przedawnienia tego roszczenia *a limine* na podstawie przepisu art. 223 § 1 k.c. nie wydaje się trafne.

Powszechnie przyjęty pogląd, zgodnie z którym roszczenie o uzgodnienie nie podlega w każdym przypadku przedawnieniu, nie jest jednak możliwy do obrony w prawie polskim, a rozwiązanie takie nie wydaje się zresztą pożądane. W oparciu o przepis art. 223 § 1 k.c., nie podlega przedawnieniu roszczenie o uzgodnienie w takim zakresie, w jakim służy ono ochronie prawa własności nieruchomości i innych praw rzeczowych na nieruchomości (art. 251 k.c.). Reguła ta nie ma natomiast zastosowania do ochrony praw obligacyjnych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. Nie ma przecież powodu, aby najemca, którego prawo najmu uległo przedawnieniu, mógł domagać się wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Właściciel może natomiast w każdym czasie, korzystając z roszczenia o uzgodnienie, domagać się wykreślenia prawa najmu błędnie wpisanego.

## 10. Stosunek powództwa o uzgodnienie do innych postępowań

**A. Stosunek powództwa o uzgodnienie do postępowania wieczystoksięgowego.** Postępowanie wieczystoksięgowe jest podstawowym postępowaniem zmierzającym do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości<sup>108</sup>. Ze względu na jego masowość ukształtowane zostało ono jako postępowanie przyspieszone i uproszczone, czego konsekwencją jest ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego. Do pełnego, nieskrępowanego ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości służy powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej.

Współistnienie dwóch postępowań sądowych mających ten sam przedmiot rodzi oczywiste pytanie o relacje zachodzące między nimi.

Podstawowym praktycznym zagadnieniem jest to, kiedy należy wszcząć postępowanie wieczystoksięgowe, a kiedy konieczne jest skorzystanie z roszczenia o uzgodnienie. Kryterium delimitujące oba te postępowania wskazuje przepis

<sup>105</sup> Zob. M. Piekarski, op. cit., s. 38.

<sup>106</sup> Tak S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 79. Przeciwno temu pogładowi występuje zdecydowanie A. Szpunar, Roszczenie..., s. 17.

<sup>107</sup> Zob. postanowienie SN z 29.8.2008, II CZ 32/08, Lex nr 494153.

<sup>108</sup> Por. H. Ciepła, E. Bałań-Gonciarz, op. cit., s. 35.

w ramach tego postępowania”. Weryfikacja prawomocnego postanowienia sędziego komisarza przez sąd w procesie o uzgodnienie stoi w wyraźnej opozycji do tego celu. Uwzględnić należy również to, że przytoczone stanowisko SN wyrażone zostało w odmiennym stanie prawnym. Przepis art. 82 p.u.n. przewiduje aktualnie zażalenie jako środek odwoławczy służący kontroli merytorycznej prawidłowości postanowienia sędziego komisarza. Zarazem Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 19.9.2007, SK 4/2006<sup>139</sup> zwrócił uwagę na komplikacje, jakie dla ochrony praw wierzyciela hipotecznego stwarza w tym wypadku droga procesu o uzgodnienie.

## 11. Postępowanie dowodowe

**A. Przedmiot postępowania dowodowego.** Powód, żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie wpisu na jego rzecz prawa własności (lub innego prawa księgowego) w miejsce podmiotu wpisanego, powinien w toku postępowania dowodowego wykazać, iż do księgi wieczystej powinien być wpisany on jako uprawniony w miejsce pozwanego figurującego w księdze wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Wypełnienie tego obowiązku procesowego łączy się nie tylko z wykazaniem, że podstawa istniejącego wpisu jest wadliwa (aspekt negatywny), lecz ponadto polega na wykazaniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, tj. prawa przysługującego powodowi (aspekt pozytywny)<sup>140</sup>. Istotny jest w tym zakresie jedynie stan prawny istniejący w trakcie procesu, nie zaś stan prawny, który istniał w przeszłości. Sąd bierze bowiem pod uwagę rzeczywisty stan prawny nieruchomości istniejący w chwili orzekania (art. 316 k.p.c.).

**B. Ciężar dowodu.** Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa na stronie powodowej<sup>141</sup>, która obalić musi domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ust. 1)<sup>142</sup>.

**C. Kognicja.** W procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powód może wykazywać istnienie swojego prawa wszelkimi dopuszczalnymi środkami dowodowymi, a więc nie tylko dokumentami stwierdzającymi nabycie prawa, lecz m.in. także zeznaniami świadków i opinią biegłego. Dopuszczalne jest również prowadzenie dowodów pośrednich, a sąd może stosować domniemania faktyczne (art. 231 k.p.c.). W procesie tym nie mają zastosowania ograniczenia

<sup>139</sup> OTK ZU 2007/8A, poz. 98.

<sup>140</sup> Por. wyrok 27.1.1999, II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136.

<sup>141</sup> Zob. m.in. uchwałę SN z 27.4.1994, III CZP 54/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 215 oraz wyroki SN: z 27.1.1999, II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136 i z 7.4.1999, I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189, a nadto J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System..., s. 911 oraz H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 40.

<sup>142</sup> Por. K. Piasecki, op. cit., s. 38 oraz H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 35.

dowodowe przewidziane w przepisie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.<sup>143</sup> Ograniczenia kognicji wynikać mogą jednak ze związania sądu decyzją administracyjną (zob. pkt D).

**D. Problem związania decyzją administracyjną. a) Uwagi wprowadzające.** Polski system prawny przewidywał, a częściowo przewiduje nadal, przypadki zmian własnościowych dochodzących do skutku *ex lege* lub w drodze decyzji administracyjnej wydawanej w następstwie spełnienia się ustawowych przesłanek. W przypadku zmian zachodzących *ex lege* dostrzec można z jednej strony rozwiązania legislacyjne, w których dla stwierdzenia zaistnienia tych zmian przewidziane jest wydanie deklaratywnej decyzji administracyjnej, z drugiej zaś – rozwiązania, w których dla stwierdzenia tego zdarzenia prawnego decyzja taka nie została przez ustawodawcę przewidziana. Z punktu widzenia kognicji sądu w procesie o uzgodnienie niektóre z tych sytuacji nastroczają pewnych trudności. Wymagają one bliższego przedstawienia.

**b) Droga sądowa.** Nie budzi wątpliwości dopuszczalność samodzielnego ustalania przez sąd w procesie o uzgodnienie zaistnienia tych zmian (*stricte*: przesłanek normy prawnej przewidującej taką zmianę) w sytuacji, gdy ustawodawca nie przewidział dla ich stwierdzenia drogi administracyjnej<sup>144</sup>. Zasadą jest bowiem rozpoznawanie spraw cywilnych przez sądy powszechne (art. 3 § 1 i 3 k.p.c.).

**c) Decyzja konstytucyjna.** Dość jasno przedstawia się też sytuacja, w której zmiana stanu prawnego nieruchomości następuje w drodze konstytucyjnej decyzji administracyjnej (np. decyzji wywłaszczeniowej). Do jej istoty należy bowiem to, że zmiana stanu prawnego dokonuje się dopiero z chwilą, gdy stała się ona ostateczna. Przyjęte w polskim systemie prawnym rozgraniczenie drogi sądowej i drogi administracyjnej (art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.), konstytucyjna idea podziału władz (art. 10 Konstytucji RP) oraz zasada działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP) wyklucza merytoryczną kontrolę takich decyzji przez sądy cywilne, nawet wówczas, gdy sąd uważa taką decyzję za wadliwą<sup>145</sup>. Kognicja sądu w procesie o uzgodnienie ogranicza się w takim wypadku do ustalenia tego, czy stosowna decyzja administracyjna została wydana, czy jest ona ostateczna<sup>146</sup> oraz jakie skutki wywołuje w zakresie prawa cywilnego.

Zasada związania sądu cywilnego decyzją administracyjną doznaje ograniczenia jedynie w myśl wypracowanej w judykaturze koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, zgodnie z którą decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzącymi w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich

<sup>143</sup> Zob. wyrok SN z 27.1.1999, II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136, a także H. Cieplą, E. Bałań-Gonciarz, op. cit., s. 39-40 oraz S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 87.

<sup>144</sup> Zob. uchwałę siedmiu sędziów SN z 9.10.2007, III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30.

<sup>145</sup> Zob. uchwałę siedmiu sędziów SN z 9.10.2007, III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30.

<sup>146</sup> Por. wyrok SN z 7.4.1999, I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189. Tak również SN w uchwale siedmiu sędziów SN z 9.10.2007, III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30.

ze względu na brak możliwości określenia strony pozwanej. Należałoby wówczas dopuścić możliwość korekty wpisów (zamknięcia jednej z ksiąg) na podstawie zgodnego wniosku. Ze względu jednak na rozbieżność dotyczącą udziałów wniosków o zamknięcie księgi dopuszczalnymi byłby tylko w odniesieniu do tej z obu ksiąg, która ujawnia udziały w sposób nieprawidłowy, co powinno być wykazane odpowiednimi dokumentami (art. 31 ust. 2).

### 13. Zasady wyrokowania

**A. Związanie żądaniem pozwu. a) Rozbieżność stanowisk.** W sprawach o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zarysowały się trzy koncepcje dotyczące kwestii związania sądu żądaniem pozwu, a będące następstwem różnego spojrzenia na cel postępowania w tego rodzaju sprawach. Pierwszy pogląd opiera się na wyrażonej w przepisie art. 321 § 1 k.p.c. zasadzie dyspozycyjności, wywodząc z niej związanie sądu żądaniem pozwu<sup>158</sup>. Natomiast krańcowo odmienne stanowisko przyznaje prymat zasadzie dążenia do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych i opowiada się za wyłączeniem postępowania przewidzianego w art. 10 spod rygorów tej zasady, co w konsekwencji oznacza dopuszczalność wyrokowania w sposób wykraczający poza sformułowane przez powoda żądanie, w tym także ujawnienie prawa własności osoby niebędącej stroną sporu<sup>159</sup>. Częściej spotykane jest stanowisko pośrednie, zgodnie z którym sąd może dokonać w wyroku ustalenia treści prawidłowego wpisu odmiennej od żądanej przez powoda, jednakże tylko wtedy, gdy w sporze uczestniczą osoby, które wpis dotyka albo ma dotknąć<sup>160</sup>.

Konstrukcyjna różnica między koncepcją opowiadającą się za związaniem sądu żądaniem pozwu a przytoczonymi dwiema koncepcjami negującymi takie związanie opiera się na odmiennym postrzeganiu przedmiotu żądania w powództwie o uzgodnienie. Brak związania żądaniem pozwu uzasadniany jest tym, że przedmiotem żądania w tym procesie jest „ustalenie rzeczywistego stanu prawnego”<sup>161</sup>.

Praktyczny wymiar tej rozbieżności stanowisk sprowadza się do pytania, czy sąd w sprawie o uzgodnienie księgi, gdy ustali, że stan prawny nieruchomości jest

<sup>158</sup> Tak SN w wyrokach: z 21.3.2001, III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165; z 8.10.2002, IV CKN 1304/00, Lex 78365 i z 7.11.2008, IV CSK 264/08, Lex 477577 oraz w uchwale z 28.8.2008, III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113, a ponadto A. Szpunar, Roszczenie..., s. 18; A. Oleszko, Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim..., s. 38; E. Gniewek (w:) E. Gniewek, System..., s. 113; H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, op. cit., s. 39 oraz K. Weitz, op. cit., s. 288.

<sup>159</sup> Zob. wyrok SN z 7.1.1998, III CKU 97/97, Lex nr 33243. Por. także S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 83 oraz A. Oleszko, Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim..., s. 38.

<sup>160</sup> Tak SN w wyrokach: z 6.11.2003, II CK 192/02, MoP 2004, nr 20, s. 949 oraz z 8.6.2005, I CK 701/04, Lex 190656, a ponadto S. Rudnicki, glosa do wyroku SN z 6.11.2003, II CK 192/02, MoP 2004, nr 20, s. 959.

<sup>161</sup> Tak S. Rudnicki, glosa..., OSP 2009, nr 7-8, s. 586.

*prawnym tej nieruchomości poprzez ustalenie, że właścicielem tej nieruchomości jest Jan Kowalski, a zarazem, że wpis Karola Wiśniewskiego jako właściciela tej nieruchomości jest błędny.*

**C. Zakaz wyrokowania negatywnego.** W przypadkach, gdy żądanie uzgodnienia odnosi się do działu II księgi wieczystej, w judykaturze i doktrynie zgodnie przyjmuje się, że żądaniu wykreślenia wpisu właściciela towarzyszyć musi rozstrzygnięcie dotyczące tego, kto według stanu prawnego na chwilę wyrokowania jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości. Jeśli ustalenie to jest zgodne z żądaniem pozwu, nastąpić powinno uwzględnienie powództwa, jeśli niezgodne – jego oddalenie. Wadliwe byłoby natomiast rozstrzygnięcie połowiczne, które zmierzałoby do wykreślenia wpisu właściciela bez wpisania zamiast niego innej osoby będącej rzeczywistym właścicielem nieruchomości<sup>168</sup>. Jedynie w przypadku, gdy uzgodnienie dotyczy nieruchomości objętej w całości inną księgą wieczystą, zaś w obu księgach ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest rozstrzygnięcie polegające na zamknięciu pierwszej z tych ksiąg wieczystych (np. nieruchomość objęta księgą wieczystą A składa się z działki x, a w toku postępowania dowodowego sąd ustalił, że powierzchnia ziemi określona geodezyjnie jako działka x jest tożsama z działką y, ujawnioną w księdze wieczystej B)<sup>169</sup>.

Częściowo odmiennie kwestia ta przedstawia się w odniesieniu do praw wpiśnianych w dziale III i IV. Jeśli sąd ustali, że prawa te wygasły lub nie powstały, to w takim wypadku rozstrzygnięcie ogranicza się do stwierdzenia, że prawa te podlegają wykreśleniu. Natomiast, gdy sąd ustali, że prawo wpisane do działu III lub IV istnieje, lecz nie przysługuje ani pozwanemu, ani powodowi, to – podobnie, jak w przypadku analogicznego ustalenia w dziale II – powinien powództwo oddalić.

**D. Zarzut nadużycia prawa.** W orzecnictwie i doktrynie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne. Pogląd ten wspierany jest następującą argumentacją. Sprawa o uzgodnienie jest z istoty swej sprawą o ustalenie prawa własności, a więc sprawą, w której strona powodowa nie dochodzi od strony przeciwnej żadnego świadczenia. Oddalenie powództwa o uzgodnienie ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego równałoby się pozbawieniu osoby uprawnionej jej prawa własności. Działanie przepisu art. 5 k.c. zmierza tylko do ograniczenia wykonywania prawa (między

<sup>168</sup> Zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z 11.4.1963, II CR 933/62, OSNCP 1964, nr 3, poz. 58; uchwałę SN z 26.4.1977, III CZP 25/75, OSNCP 1977, poz. 228 oraz wyrok SN z 7.1.1998, III CKU 97/97, Lex nr 33243; a także m.in. K. Piasecki, op. cit., s. 39 oraz Z. Kwaśniewski, Legitymacja czynna..., s. 182.

<sup>169</sup> Zob. wyrok SN z 12.8.2009, IV CSK 81/09, Lex nr 530575; wyrok SN z 8.7.2011, IV CSK 536/10, Lex nr 1084734. Por. ponadto uchwałę SN z 31.1.1996, III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67.

innymi prawa własności), jeżeli to wykonanie nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego, nie może natomiast prowadzić do trwałego pozbawienia tego prawa<sup>170</sup>.

Prezentowane zapatrywanie w nowszym orzecznictwie uzupełnione zostało o argument, stosownie do którego „roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego”<sup>171</sup>, co wskazywałoby na to, że SN traktuje roszczenie o uzgodnienie jako roszczenie wyłącznie procesowej natury (zob. w tej kwestii pkt 3)<sup>172</sup>. Prezentowany pogląd motywowany jest także ochronną funkcją ksiąg wieczystych<sup>173</sup>.

Dominujący w prawie polskim pogląd, zgodnie z którym w sprawie o uzgodnienie *a limine* nie jest dopuszczalne oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego, nie wydaje się dostatecznie uzasadniony, zaś sama teza wydaje się zbyt kategoryczna<sup>174</sup>.

Punktem wyjścia dla analizy tego zagadnienia musi być stwierdzenie, że na podstawie przepisu art. 5 k.c. dokonywać można oceny tylko takich zachowań, które polegają na wykonywaniu prawa podmiotowego<sup>175</sup>. Błędna byłaby jednak teza, która zmierzałaby do ograniczenia działania tego przepisu jedynie do dochodzenia świadczenia (wykonywania prawa podmiotowego względnego). Przepis art. 5 k.c. zamieszczony w części ogólnej kodeksu cywilnego odnosi się do wykonywania wszelkich praw podmiotowych, a nie tylko do wierzytelności<sup>176</sup>.

Nietrafny jest także argument upatrujący niedopuszczalności oddalenia powództwa o uzgodnienie ze względu na nadużycie prawa w procesowej naturze roszczenia wynikającego z przepisu art. 10 ust. 1. Wbrew temu arbitralnie wyrażonemu pogładowi, bardziej przekonujące wydaje się stanowisko, zgodnie z którym roszczenie o uzgodnienie ma materialnoprawny charakter (zob. pkt 3). Nawet jednak gdyby przyjąć, że chodzi w tym wypadku o wyłącznie procesowe roszczenie, to zauważyć należy, iż również w odniesieniu do czynności procesowych przyjmuje się dopuszczalność stosowania przepisu art. 5 k.c.<sup>177</sup> W projekcie k.p.c. była nawet wprost przewidziana norma pozwalająca na kontrolę zgodności czynności procesowych z zasadami współżycia społecznego. Została ona jedynie

---

<sup>170</sup> Tak SN w wyroku z 8.10.1965, I CR 265/65, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 123. Zob. również J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System..., s. 911 oraz J. Ignatowicz, Podstawy wpisów..., s. 25. Odmiennie jednak A. Szpunar, Roszczenie..., s. 16-17.

<sup>171</sup> Tak SN w wyroku z 3.8.2006, IV CSK 113/06, Lex nr 191703.

<sup>172</sup> Zastosowaniu zarzutu nadużycia prawa w odniesieniu do powództwa o ustalenie sprzeciwił się SN w wyroku z 19.7.2000, II CKN 279/2000, LexPolonica 2440060 oraz w wyroku z 6.1.2000, I CKN 1361/98, LexPolonica 1546822.

<sup>173</sup> Zob. S. Rudnicki, Komentarz-2010, s. 91.

<sup>174</sup> Podobnie, lecz bez uzasadnienia A. Szpunar, op. et loc. cit.

<sup>175</sup> Zob. T. Justyński, Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym, Kraków 2000, s. 73-75.

<sup>176</sup> Zob. T. Justyński, op. cit., s. 69.

<sup>177</sup> Zob. uchwałę SN z 7.6.1971, III CZP 87/70, OSN 1972, nr 3, poz. 42 oraz T. Justyński, op. cit., s. 76.



uznana za *superfluum*<sup>178</sup>. Po nowelizacji k.p.c. obowiązującej od 3.5.2012 roku<sup>179</sup> norma taka została *explicite* wyrażona w przepisie art. 3 k.p.c.

Natomiast w pewnym zakresie trafne wydaje się twierdzenie, stosownie do którego, skoro przepis art. 5 k.c. ogranicza jedynie wykonywanie prawa podmiotowego, to nie może prowadzić do pozbawienia prawa własności, do czego w istocie mogłoby dojść w razie oddalenia powództwa o uzgodnienie. Co prawda kwestia trwałego bądź przejściowego charakteru wyroku oddalającego powództwo osoby nadużywającej swego prawa należy do spornych<sup>180</sup>, jednak – jak się wydaje – kontrowersje te nie dotyczą wyroków oddających powództwo ze względu na nadużycie praw rzeczowych, co do których powszechnie przyjmuje się ich przejściowy charakter.

Zwrócić jednak należy uwagę na to, że nie w każdym wypadku oddalenie powództwa o uzgodnienie ze względu na nadużycie prawa musiałoby doprowadzić do utraty prawa własności. Po pierwsze, powództwo o uzgodnienie może dotyczyć nie tylko prawa własności, lecz także innych praw rzeczowych lub obligacyjnych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. Po drugie, żądanie pozwu w sprawie wytoczonej na podstawie art. 10 ust. 1 odnosić się może nie tylko do tego, komu dane prawo przysługuje, ale także jaką ma treść (np. powód domaga się zmiany wpisanego na jego rzecz prawa najmu na 10 lat, twierdząc, że przysługuje mu ono na okres 30 lat albo też powód domaga się zmiany wpisu dotyczącego zakresu przysługującej mu służebności).

Zbyt radykalna jest zatem teza negująca *a limine* dopuszczalność podnoszenia zarzutu nadużycia prawa w stosunku do powództwa o uzgodnienie. Przyjąć należy natomiast, że zarzut nadużycia prawa wówczas nie jest dopuszczalny w sprawie o uzgodnienie, gdy prowadziłyby do definitywnej utraty prawa rzeczowego przez podmiot uprawniony.

## 14. Skutki wyroku

**A. Skutki wyroku zasądzającego.** Prawomocny wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie nie zmienia sam przez się treści księgi wieczystej. Jak trafnie zwrócił na to uwagę SN<sup>181</sup>, wyrok ten również nie nakazuje sądowi wieczystoksięgowemu dokonania określonego wpisu. Wyrok sądu nie może bowiem zawierać nakazu skierowanego do innego sądu. Stanowi on natomiast podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 31 ust. 2). Osoba, której przysługuje legitymacja czynna do złożenia wniosku wieczystoksięgowego (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.) może

<sup>178</sup> Zob. T. Justyński, op. cit., s. 76. Autor ten neguje jednak dopuszczalność podnoszenia zarzutu nadużycia prawa do powództw ustalających.

<sup>179</sup> Ustawa z 16.9.2011, Dz.U. 2011, Nr 233, poz. 1381.

<sup>180</sup> Zob. T. Justyński, op. cit., s. 138-141.

<sup>181</sup> W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15.3.2006, III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160.