



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

**RPO-631535-IV/09/AB**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Warszawa, 29.12.2009 r.

**Sąd Najwyższy**  
**Izba Cywilna**  
**Pl. Krasińskich 2/4/6**  
**00-951 Warszawa**

### **Wniosek**

#### **Rzecznika Praw Obywatelskich**

Na podstawie art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 z późn. zm) w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. jedn.: Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147)

#### **wnoszę**

o podjęcie uchwały mającej na celu wyjaśnienie istniejących w orzecznictwie sądowym rozbieżności dotyczących granic kognicji sądu w sprawach o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a zawierającej odpowiedź na pytanie:

**Czy w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu?**

## Uzasadnienie

Księga wieczysta powinna dawać pełny i wiemy obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione. Nieuniknione jest jednak powstanie w niektórych sytuacjach niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta może wynikać z dokonanych wpisów nieistniejącego prawa lub bez podstawy prawnej, albo ze zmian stanu prawnego nieruchomości zachodzących pozaksięgowo oraz nieodnotowanych przez wpisy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej jako: u.k.w.h.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten wyraża zasadę jawności materialnej, która polega na tym, że księga wieczysta ujawnia stan prawny nieruchomości, dla której jest prowadzona. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. należy do wzruszalnych, a narzędziem tego wzruszenia jest przewidziane w art. 10 u.k.w.h. roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Kryterium niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zawsze aktualny stan prawny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 978/00, LEX nr 56045).

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Sprawa o usunięcie niezgodności jest *sui generis* sprawą o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) albo szczególną postacią powództwa ustalającego (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 października 1985 r. sygn. akt II CR 281/85, OSNCP 7-8/86, poz. 125; odmiennie E. Gniewek w glosie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r., sygn. akt III CKN 38/01, OSNC 2/03, poz. 27), od którego odróżniają wprawdzie odmienną podstawę prawną i funkcję, ale upodabnia przesłanką interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego (orz. Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r., sygn. akt III CRN 434/88, OSNCP 1/91, poz. 12).

W kwestii granic kognicji sądu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowała się rozbieżność

stanowisk. Istniejące w tej materii orzecznictwo Sądu Najwyższego - a za nim także i sądów powszechnych - opowiada się za dwoma przeciwstawnymi kierunkami interpretacyjnymi. Problem, czy pierwszeństwo przyznać zasadzie dyspozycyjności obowiązującej w procesie cywilnym, czy zasadzie dążenia do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych jako celowi postępowania z art. 10 u.k.w.h. rozstrzygany jest odmiennie.

I. Otóż pierwszy kierunek przyjmuje, że sąd w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) jest związany żądaniem pozwu. Wyrazem tego stanowiska są przede wszystkim następujące orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 21 marca 2001 r. (sygn. akt III CKN 1214/98, OSNC 2001/11/165), wyrok z dnia 8 października 2002 r. (sygn. akt IV CKN 1304/00, LEX nr 78365), uchwała z dnia 28 sierpnia 2008 r. (sygn. akt III CZP 76/08, OSNC 2009/7-8/113) oraz wyrok z dnia 7 listopada 2008 r. (sygn. akt IV CSK 264/08, LEX nr 477577).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2001 r. wyraźnie podkreślił, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak w każdym postępowaniu procesowym, żądanie pozwu podlega uwzględnieniu, jeżeli zostanie ono udowodnione. Określa je powód i sąd jest nim związany (art. 321 § 1 k.p.c.). Ze względu na ten przepis uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu, jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem.

Zgodnie z tym stanowiskiem brak jest jakichkolwiek podstaw do pomijania przepisu art. 321 § 1 k.p.c. przy ocenie powództwa z art. 10 u.k.w.h. Pogląd ten został zaaprobowany przez część doktryny prawa cywilnego oraz podtrzymany w późniejszym cytowanym wyżej orzecznictwie.

W szczególności w uzasadnieniu uchwały z dnia 28 sierpnia 2008 r. Sąd Najwyższy ponownie wskazał, że zgodnie z jedną z fundamentalnych zasad procesu, wyrażoną w art. 321 § 1 k.p.c., Sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła (*ne eat iudex ultra petita patrium et ultra petita non cognoscitur*). Dalej Sąd Najwyższy zważył, że ustawodawca skierował sprawy o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie do postępowania w trybie nieprocesowym, gdzie ochrona interesu publicznego mogłaby być bardziej intensywna, lecz na drogę procesu, poddając je wszystkim jego surowym regułom wynikającym m.in. z zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności. Do reguł tych należy istotne ograniczenie kognicyjne sądu wynikające z art.

321 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Najwyższego należy przyjmować, że formułowane przez powoda żądanie jest albo uzasadnione, i wtedy podlega uwzględnieniu, albo nieuzasadnione, i wówczas należy je oddalić. Zatem gdy powód żąda wpisania go do księgi, jako właściciela, sąd nie może np. ustalić, że jest on tylko użytkownikiem wieczystym albo wprawdzie właścicielem, ale w innej części, i w tym zakresie uwzględnić żądanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a w pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w którym powód twierdził coś innego, powództwo oddalić (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98).

W wyroku z dnia 7 listopada 2008 r. Sąd Najwyższy uznał, że stwierdzenie merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia jego powództwa. Według poglądu wyrażonego w tym wyroku należy respektować konieczność stosowania w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. regulacji procesowych w pełnym zakresie wraz z wynikającym z art. 321 § 1 k.p.c. określeniem granic swobody rozstrzygnięcia sporu przez sąd. W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił nadto, że postępowanie z art. 10 u.k.w.h. przewidziane jest jako droga realizacji przez stronę jej indywidualnych interesów, które niekoniecznie muszą być zbieżne z interesem społecznym, wyrażającym się w zgodności stanu prawnego w księdze wieczystej i w rzeczywistości. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał również, że realizacji postulatów zapewnienia zgodności zapisów w księgach wieczystych z rzeczywistością służą inne mechanizmy np. przewidziany w art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności, czy wynikający z art. 36 u.k.w.h. tryb uzyskiwania przez ten sąd informacji o zmianach właściciela nieruchomości i wymuszania ujawnienia przez niego przysługujących mu praw w księdze.

Przedstawiony kierunek w doktrynie poparła m.in. H. Ciepła (w: „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej”, wyd. Oficyna 2007). W jej ocenie Sąd Najwyższy zajął słuszne stanowisko w wyroku z dnia 21 marca 2001 r. (sygn. akt III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165), stwierdzając, że uwzględnienie powództwa z art. 10 u.k.w.h. może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Zwróciła ona uwagę na to, że żaden przepis nie wyłącza stosowania art. 321 § 1 k.p.c. w sprawach o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a przyjęcie kognicji sądu nieograniczonej ramami art. 321 § 1 k.p.c. prowadziłyby w istocie do wyrokowania o przedmiocie nieobjętym żądaniem, a więc wbrew zakazowi z tego przepisu.

Reasumując, zaprezentowane powyżej stanowisko oparte jest na przesłankach formalnoprawnych, zgodnie z którymi postępowanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h. jest postępowaniem procesowym, a brak jest przepisu wyłączającego stosowanie bezwzględnie obowiązującego art. 321 § 1 k.p.c, który jest przepisem *iuris cogentis*. Zapewnieniu wiarygodności księgi służą zaś inne instrumenty, które sąd stosuje z urzędu.

II. Pogląd o związaniu sądu orzekającego w sprawie z art. 10 u.k.w.h. granicami kognicji określonymi w art. 321 § 1 k.p.c. został poważnie zakwestionowany w wyroku S.N. z dnia 6 listopada 2003 r. (sygn. akt II CK 192/02, Monitor Prawniczy 2004/20/949) oraz w wyroku S.N. z dnia 8 czerwca 2005 r. (sygn. akt I CK 701/04, LEX nr 190656).

W wyroku z dnia 6 listopada 2003 r. Sąd Najwyższy jednoznacznie zdystansował się wobec stanowiska opowiadającego się za związaniem sądu żądaniem pozwu w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W orzeczeniu tym stwierdził, że w sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, sąd nie jest związany wskazanym przez stronę sposobem usunięcia tej niezgodności.

W uzasadnieniu tegoż wyroku podkreślono dobitnie, że specyfika roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że zakreśla ono granice poszukiwania przez sąd odpowiedzi na pytanie, czy kwestionowany wpis odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, a jeżeli tak nie jest, sąd orzeka wykreślenie wpisu dotychczasowego i nakazuje ujawnienie treści wpisu ustalonego. Nie jest zatem dopuszczalne orzeczenie powodujące tylko wykreślenie dotychczasowego wpisu i za niedopuszczalne uznać należy także oddalenie powództwa w sytuacji, gdy ustalony stan prawny jest inny niż określony żądaniem pozwu. W tym drugim przypadku pozostałoby to w sprzeczności z celami i funkcją ustroju ksiąg wieczystych. W ocenie Sądu Najwyższego „dopóty, dopóki strona obstaje za orzeczeniem określonym art. 10 u.k.w.h. musi się liczyć z konsekwencjami ustalenia rzeczywistego stanu prawnego. Orzeczenie sądu powinno bowiem w takich okolicznościach doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej. Ten nadrzędny cel postępowania o uzgodnienie treści wpisu do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zważywszy nadto na jego funkcję procesową, eliminuje stosowanie art. 321 k.p.c.” Analogicznie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 czerwca 2005 r. (sygn. akt I CK 701/04, LEX nr 190656).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie zarysowała się zatem druga linia orzecznicza, zgodnie z którą w sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd nie jest związany

wskazany przez stronę sposobem usunięcia tej niezgodności. Stanowisko to oparte jest na przesłankach materialnoprawnych, a w szczególności na założeniu, że postępowanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h. chybiałoby celu, gdyby nie miało doprowadzić do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wbrew obowiązkowi ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności.

W doktrynie przedstawiony pogląd poparli m.in. J. Ignatowicz (Glosa do orz. Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., sygn. akt III CZP 87/92, OSP 5/93, poz. 94) i A. Oleszko („Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej a rzeczywiste stosunki prawnorzeczowe nieruchomości”. Rejent, 2002/9/30) którzy twierdzą, że nadrzędny cel postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyłącza stosowanie art. 321 § 1 k.p.c.

Zwolennikiem takiej wykładni art. 10 u.k.w.h. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c., jakiej dokonał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2003 r. jest również S. Rudnicki (Glosa do uchwały z dnia 28 sierpnia 2008 r. sygn. akt III CZP 76/08, OSP 1009/7-8/84, str. 586- 587). Jego zdaniem w sytuacji, gdy powód żądał w pozwie wpisania go w dziale drugim księgi wieczystej jako współwłaściciela w jednej drugiej części, a sąd ustalił, że nieruchomość jest przedmiotem wspólności ustawowej powoda i pozwanej, to nie może oddalić powództwa, lecz powinien orzec, że w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy ujawnić w dziale drugim księgi wieczystej w miejsce dotychczasowego wpisu pozwanej jako właściciela nieruchomości — powoda i pozwaną jako współwłaścicieli na zasadzie wspólności ustawowej. W jego opinii oddalenie powództwa o uzgodnienie przez wpisanie w miejsce jednego małżonka obojga małżonków jako współwłaścicieli w równych częściach na zasadzie współwłasności łącznej jest niedopuszczalne w razie ustalenia, że w dacie wyrokowania małżeńska wspólność ustawowa już nie istniała; w takim wypadku sąd powinien orzec o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie małżonków jako współwłaścicieli w równych częściach po połowie. Jeśli zaś okaże się, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości w innym ułamku, niż podał w żądaniu pozwu — sąd powinien orzec, że w celu uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy ujawnić prawo powoda w części odpowiadającej rzeczywistemu stanowi prawnemu.

III. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich przekonujące wydają się argumenty zwolenników drugiej koncepcji, opowiadającej się za tym, aby orzeczenie sądu wydane w sprawie z art. 10 u.k.w.h. doprowadzało treść księgi wieczystej do stanu budzącego do niej zaufanie. Należy podzielić pogląd, zgodnie z którym przedmiotem żądania poddanego sądowi pod osąd jest zawsze

rzeczywisty stan prawny nieruchomości, niezależnie od tego, jakie wyobrażenie ma o nim powód i jak określił go w pozwie. Inne rozumienie *ratio legis* przedmiotowego rozszczenia, ograniczające je do wyrażonego przez powoda poglądu, przekreślałoby cel i funkcję, jaką przepisowi temu przypisał ustawodawca (S. Rudnicki, Głosa do uchwały ...). Celem powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest przecież takie uzgodnienie treści księgi wieczystej, które ma odzwierciedlać prawo powoda i zakres tego prawa zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie chodzi tutaj o ujawnienie w księdze wieczystej stanu prawnego zgodnego z błędnym wyobrażeniem powoda o przysługującym mu prawie.

W opinii Rzecznika Praw Obywatelskich w sytuacji, gdy w postępowaniu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej okaże się, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, sąd powinien powództwo oddalić. Jeżeli natomiast istnieje w księdze wieczystej niezgodność, a jej usunięcie wymaga ujawnienia prawa powoda inaczej, niż żądał powód w pozwie to wówczas sąd nie jest związany podanym w pozwie sposobem usunięcia niezgodności. W konsekwencji orzeczenie sądu powinno w takich okolicznościach doprowadzić treść księgi wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzupełnieniu można jedynie podnieść, że w imię formalistycznie rozumianej zasady dyspozycyjności sąd nie powinien utrzymywać niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej. Zabieg taki stwarza niebezpieczną sytuację, w której domniemanie zgodności praw ujawnionych w księdze wieczystej ze stanem prawnym dotyczy stanu niezgodnego z prawem i przez to może wprowadzić osoby zainteresowane w błąd i stać się powodem poważnych komplikacji prawnych (S. Rudnicki, Głosa do uchwały ...).

Wprawdzie wpis do księgi wieczystej rodzi tylko domniemanie, które każdy zainteresowany może obalać, ale w interesie porządku prawnego leży, aby domniemania wynikające z wpisów były w możliwie szerokim zakresie zgodne ze stanem prawnym (J. Ignatowicz, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 r., sygn. akt III CZP 172/92, PS 1994/1/103). Prawdliwość wpisów w księgach wieczystych stanowi bowiem istotny element bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, a funkcjonowanie w obrocie prawnym wpisów nieprawidłowych znacząco podważa zaufanie do ksiąg wieczystych (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 czerwca 1998 r., sygn. akt II CKU 1/98, LEX nr 500153). Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości. Rzeczą sądu jest zatem orzekać zgodnie z ustalonymi faktami i ich oceną co do osób i praw im przysługujących, niezależnie od tego, jak tę kwestię powód przedstawił w pozwie.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich celem żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym jest dokonywane w interesie publicznym, zweryfikowanie treści księgi wieczystej, a nie dokonanie tej weryfikacji jedynie w granicach żądania powoda.

IV. Niezależnie jednak od tego, która z powyższych koncepcji jest właściwa i które z teoretycznych uzasadnień zyska akceptację Sądu Najwyższego, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich najistotniejsze jest przede wszystkim jednoznaczne rozstrzygnięcie poruszonej tu kwestii.

W związku z powyższym na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich wnoszę o podjęcie przez Sąd Najwyższy uchwały mającej na celu wyjaśnienie postawionego na wstępie zagadnienia prawnego. Wniosek ten Rzecznik Praw Obywatelskich uważa za konieczny i zasadny. W przekonaniu Rzecznika Praw Obywatelskich jednolite ukształtowanie orzecznictwa sądów odnoszącego się do problemu dotyczącego granic kognicji sądu w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma oczywiste znaczenie nie tylko dla wymiaru sprawiedliwości poprzez zapewnienie bezpieczeństwa prawnego, ale przede wszystkim dla ochrony tych praw majątkowych obywateli, które podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Zdaniem Rzecznika pełna realizacja gwarancji konstytucyjnych z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP wymaga, by osoby uprawnione miały pewność, z których instrumentów procesowych - i w jaki sposób - mogą korzystać w celu ochrony przysługujących im praw.

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
  
Stanisław Trociuk  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Załączniki:

6 kopii wniosku