

Aleksander Oleszko

Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej a rzeczywiste stosunki prawnorzeczowe nieruchomości

I. Częstokroć w związku z nabyciem nieruchomości w drodze czynności prawnej, właściciel dokonuje następnych czynności, które pozostają w ścisłym powiązaniu z jego sytuacją prawną, odnoszącą się do nabytego prawa. Najczęściej ma to miejsce wówczas, gdy w wyniku zawarcia np. umowy darowizny nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym obdarowany w tym samym akcie notarialnym (lub w późniejszej czynności) oświadcza, że ustanawia na rzecz darczyńcy służebność osobistą mieszkania w nabytym domu bądź ustanawia na nabytej nieruchomości hipoteką zwykłą (zwykłą kaucyjną) na rzecz osoby trzeciej. Oczywiście obciążenia te ujawnione są w odpowiednich działach księgi wieczystej.

Następnie w powództwie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w dziale drugim księgi wieczystej powód kwestionuje tytuł nabycia prawa własności pozwanego i w razie spełnienia przesłanek z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, cyt. dalej jako u.k.w.h.), sąd, uwzględniając powództwo, nakazuje wykreślić dotychczasowego właściciela (obdarowanego) z działu drugiego księgi wieczystej i dokonać wpisu aktualnego właściciela (powoda), który z żądaniem takim wystąpił¹.

¹ Przedmiotem żądania w postępowaniu przewidzianym w przepisie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości w dziale drugim księgi wieczystej w opisanych

Zagadnienie pozostaje aktualne również w sytuacji, gdy nabywca stał się w drodze czynności prawnej właścicielem nieruchomości składającej się z kilku działek ewidencyjnie wyodrębnionych i obciążył „całą” nieruchomość np. służebnością osobistą mieszkania na rzecz zbywcy, jeżeli z wpisu w dziale I-O księgi wieczystej wynika, iż wśród działek ewidencyjnych tylko jedna jest działką zabudowaną domem mieszkalnym i ustanowione obciążenie może odnosić się tylko do tej wyodrębnionej ewidencyjnie działki (np. nr 873). Następnie co do tej właśnie działki następuje uzgodnienie treści wpisu prawa własności nieruchomości i aktualny właściciel (powód) żąda odłączenia powyższej działki (np. nr 873) z dotychczasowej (macierzystej) księgi wieczystej i założenia dla odłączonej nieruchomości nowej księgi wieczystej z ujawnieniem go w dziale drugim księgi jako właściciela na podstawie prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo w trybie przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd wieczystoksięgowy przy założeniu księgi wieczystej dla odłączonej nieruchomości (np. nr 873) z urzędu wykreśla wpis służebności w księdze dotychczasowej (tzw. macierzystej) i również z urzędu dokonuje wpisu wspomnianej służebności w nowo założonej księdze wieczystej (por. § 36 ust. 1 i 2 w zw. z § 42 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów – Dz.U. Nr 102, poz. 1122, cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.).

Z punktu widzenia wieczystoksięgowego opisane sytuacje powodują, iż dokonanie wpisu w dziale drugim księgi wieczystej doprowadza z jednej strony do rzeczywistego, czyli zgodnego z prawem materialnym stanu prawnego własności nieruchomości, zaś z drugiej strony – do niezgodności wpisów w dziale trzecim księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 3 w zw. z art.

sytuacjach są najczęściej zdarzenia wynikające z aktów własności ziemi, na podstawie których uwłaszczony podmiot rozporządza nabytą nieruchomością, w wyniku czego nabywca (najczęściej obdarowany) ustanawia dla zbywcy (najczęściej darczyńcy) służebność osobistą mieszkania w nabytej działce zabudowanej domem mieszkalnym. Następnie osoba trzecia względem darczyńcy uzyskuje postanowienie sądu stwierdzającego nabycie własności uwłaszczonej nieruchomości w drodze zasiedzenia bez jakichkolwiek obciążeń. Po uzyskaniu powyższego orzeczenia, tenże właściciel w powództwie skierowanym przeciwko obdarowanemu żąda uzgodnienia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości przez wykreślenie z księgi wieczystej obdarowanego jako dotychczasowego właściciela i wpisanie powoda jako aktualnego podmiotu.

10 ust. 1 u.k.w.h.) lub czwartym (art. 25 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), które ujawniają obciążenia nieruchomości niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Stany faktyczne związane z wszczęciem postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzedzane są wcześniejszym uzyskaniem postanowienia sądu o nabyciu przedmiotowej nieruchomości na własność przez obecnego powoda w drodze zasiedzenia, w którym to orzeczeniu sąd stwierdza nabycie gruntu z datą sprzed zawarcia umowy o skutkach rozporządzających przez darczyńcę, co oznacza, iż w chwili zawarcia tej umowy nie był właścicielem darowanej nieruchomości, a więc umowa nie mogła być skuteczna. W taki sam sposób należy ocenić złożone przez nabywcę (obdarowanego) oświadczenia o obciążeniu nabytej nieruchomości.

W związku z powyższym powstaje problem przedmiotu żądania w postępowaniu przewidzianym w przepisie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Chodzi o to, czy jeżeli powód ogranicza żądanie do uzgodnienia treści wpisu w dziale drugim księgi wieczystej, które to uzgodnienie doprowadza z kolei do niezgodności wpisów w dziale trzecim bądź czwartym księgi wieczystej, to czy sąd związany jest przedmiotowym żądaniem, czy też powinien z urzędu zapoznać się z całą treścią księgi wieczystej i orzec o rzeczywistym jej stanie prawnym, obejmując – w razie potrzeby – postępowaniem o uzgodnienie pozostałe działy księgi. Przedmiotem dalszych rozważań będą wskazane wątpliwości.

II. Niemal powszechnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest szczególną postacią powództwa o ustalenie². Czasem myśl tę ujmuje się w ten sposób, iż jest „bezsporne, że sprawa o usunięcie niezgodności z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest *sui generis* sprawą o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) albo szczególną postacią powództwa ustalającego, od którego odróżnia ją wprawdzie odmiennosc podstawy prawnej i funkcji, ale upo-

² Tak zwłaszcza wyrok SN z dnia 10 października 1985 r. II CR 221/85 OSN CP 1986, nr 7-8, poz. 125; uchwała SN z dnia 27 kwietnia 1994 r. III CZP 54/94, OSN CP 1994, nr 11, poz. 215; uchwała SN z dnia 29 grudnia 1994 r. III CZP 158/94, OSN IC 1995, nr 4, poz. 59; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 408/98, OSN IC 1999, nr 7-8, poz. 136; wyrok SN z dnia 7 kwietnia 1999 r. I CKN 1079/97, OSN IC 1999, nr 11, poz. 189.

dabnia ją przesłanka interesu prawnego w ustalaniu rzeczywistego stanu prawnego³.

O tyle kwestia ta może mieć istotne znaczenie dla dalszych wywodów, że „z ustaleniem”, o którym mowa w ust. 1 art. 10 u.k.w.h., związany jest niewątpliwie przedmiot żądania w postępowaniu przewidzianym w przepisie wskazanego art. 10. Dlatego w nawiązaniu do tej regulacji. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że określenie „o ustalenie” jedynie wyróżnia tego rodzaju powództwo spośród powództw sklasyfikowanych w nauce prawa cywilnego (o świadczenie, o ustalenie i istnienie bądź nieistnienie stosunku prawnego lub prawa, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego), jak również wywołuje potrzebę wykazania przez powoda interesu prawnego, natomiast „nie zaświadcza o jego treści z punktu widzenia istotnych elementów kształtujących stosunki praworzeczowe nieruchomości”⁴.

III. Dotychczasowe rozważania wymagają bliższej analizy co do ustosunkowania się granic „związania” sądu orzekającego o usunięciu niezgodności między stanem prawem ujawnionym w dziale drugim księgi wieczystej (gdyż takie żądanie z reguły obejmuje roszczenie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) a rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z „całej” treści księgi wieczystej, a zwłaszcza gdy „uzgodnienie” odnoszące się do działu drugiego

³ Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 29 lutego 1999 r. III CZP 16/96, Mon. Praw. 1996, nr 9, s. 335-336, która z kolei powołuje się w tym względzie na cyt. w przypisie 2 wyrok SN z dnia 10 października 1985 r. oraz na wyrok SN z dnia 23 grudnia 1988 r. III CRN 434/88, OSN CP 1991, nr 1, poz. 22.

⁴ Tak uzasadnienie niepublikowanego wyroku SN z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 1214/98. Gdyby odnieść się do tak rozumianego charakteru powództwa o ustalenie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., to wydaje się jako przedwczesny pogląd wypowiedziany przez Sąd Najwyższy co do „bezsportnego” w tym względzie stanowiska. Tym bardziej może wywoływać zdziwienie wskazany wyżej pogląd jako „bezsportny”, jeżeli w doktrynie problem charakteru roszczenia o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a stanem rzeczywistym jest przedmiotem kontrowersji. J. Wasilkowski uważał, iż jest to raczej „roszczenie *sui generis*”, t e n z e, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, PiP 1947, nr 5-6, s. 51-52. Także A. Szpunar konsekwentnie broni stanowiska, powołując się na pogląd powszechnie przyjęty w nauce niemieckiej, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. „nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie. Mamy tu do czynienia z dochodzeniem przez uprawnionego roszczenia typu rzeczowego, zbliżonego w charakterze do *actio negatoria*”. Tak A. S z p u n a r, *Glosa do uchwały SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94*, Rejent 1995, nr 10, s. 95.

księgi wieczystej powoduje „niezgodność” w pozostałych działach tej księgi. Chodzi mianowicie o to, czy sąd, rozpoznając sprawę o uzgodnienie stanu prawnego działu drugiego księgi wieczystej (co do aktualnego właściciela nieruchomości), powinien z urzędu zapoznać się także z wpisami w pozostałych działach tej księgi i podjąć stosowne rozstrzygnięcia również co do tych wpisów, ilekroć „uzgodnienie” i dokonany wpis w dziale drugim wywołuje „niezgodność” w działach następnych księgi wieczystej. Jak zatem należałoby rozumieć sformułowanie „rzeczywisty stan prawny” (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a mianowicie, czy chodzi o aprobatę poglądu, iż jest rzeczą sądu 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 (żądaniu), czy mają w tym względzie zastosowanie ograniczenia przewidziane w przepisie art. 321 § 1 k.p.c. Według tego uregulowania sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie.

IV. Zgodnie i powszechnie podnosi się, że w przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego o wpis do księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), postępowanie dowodowe w sprawach o usunięcie niezgodności z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie podlega w zasadzie żadnym ograniczeniom. Z tego względu wynik postępowania wszczętego na podstawie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. nie przesądza kwestii zasadności żądania zgłoszonego w trybie powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.⁵ Jak się wydaje, dotychczas problem „rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości” (czy innego ujawnionego prawa) łączono w zasadzie ze „szczególną postacią powództwa o ustalenie”, a nie z prawdziwym stanem prawnym nieruchomości obejmującym wszystkie wpisy praw w księdze wieczystej, w taki sposób, ażeby treść „całej” księgi wieczystej była zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a więc aktualnym w chwili orzekania o niezgodności, a nie tylko w zakresie żądania „ustalenia” np. co do wpisu w dziale drugim księgi wieczystej, bez względu na skutki, jakie „uzgodnienie” to może wywołać co do nieaktu-

⁵ Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 54/94, OSN CP 1994, nr 11, poz. 215. Pogląd ten wypowiedziany na gruncie art. 46 u.k.w.h. jest aktualny także obecnie.

alnych wpisów w działach następnych tej samej księgi wieczystej (art. 10 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 i 3 u.k.w.h. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c.).

W postępowaniu wszczętym z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., dopuszczając w zasadzie wszelkie środki dowodowe, wypełnienie obowiązku procesowego zgodnie z rozkładem ciężaru dowodowego polega na wykazaniu (udowodnieniu) przez powoda rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a więc stanu prawdziwego, ale w granicach jego żądania. Przy rozpoznaniu tego powództwa przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność między ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca usunięcie tej niezgodności przez dokonanie prawidłowych wpisów⁶. Oznacza to, że sąd nie jest związany żądaniem pozwu wniesionego w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jeżeli jego uwzględnienie nie doprowadziłoby do wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może z tej tylko przyczyny oddalić powództwa, jeżeli stan faktyczny sprawy uzasadnia aktualizację wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Oddalenie powództwa nastąpi dopiero wówczas, gdy kwestionowany wpis jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Godzi się zauważyć, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego zakres przedmiotowy powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., odnoszący się do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, rozumiany jest także jako spór o własność ujawnioną w dziale drugim księgi wieczystej, który wymaga oceny sądu nie tylko co do samego wpisu dotyczącego ujawnienia osoby (podmiotu) właściciela, ale – w kontekście rozpoznawanej sprawy – także co do wpisu oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi, ilekroć niezgodność ta jest związana z rozstrzygnięciem sporu o własność oznaczonej ewidencyjnie działki, która jest objęta dwiema różnymi księgami wieczystymi, a jako właściciele wpisane są różne osoby⁷, obowiązkiem sądu jest objąć uzgodnieniem również jedną z tych ksiąg przez wykreślenie wpisu w dziale I-O księgi dotyczącego wyodrębnionej geodezyjnie działki⁸. Gdy

⁶ Tak zwłaszcza wyrok SN z dnia 10 października 1995 r. II CR 221/85, OSN CP 1986, nr 7-8, poz. 125 oraz wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 408/98, OSN IC 1999, nr 7-8, poz. 136.

⁷ Uchwała SN z dnia 2 lutego 1996 r. III CZP 16/96, Mon. Praw. 1996, nr 9, s. 335-336.

⁸ Uchwała SN z dnia 31 stycznia 1996 r. III CZP 200/95, OSN IC 1996, nr 5, poz. 67.

chodzi o przedmiot postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż rzeczywisty stan prawny nieruchomości, a więc stan prawdziwy, łączyć się będzie także z wykazaniem, iż podstawa istniejącego wpisu jest pozbawiona mocy prawnej. Z tego względu został wypowiedziany trafnie pogląd, że w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. sąd bada prawomocność decyzji administracyjnej o wywłaszczeniu, stanowiącej podstawę zgłoszonego roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a stanem prawnym rzeczywistym⁹.

Trzeba zgodzić się z poglądem, że w świetle przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. zakres przedmiotowy powództwa nie może obejmować wpisów nie dotyczących stanu prawnego, np. wpisów dotyczących oznaczenia nieruchomości z działu I-O, ponieważ zgodnie z art. 26 u.k.w.h. w zw. z § 28 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r. sprostowania oznaczenia nieruchomości dokonuje się na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że dalsze przepisy tegoż rozporządzenia stanowią inaczej. Oznacza to, że sprostowanie danych z działu I-O księgi wieczystej nie jest uzgodnieniem w rozumieniu art. 10 u.k.w.h.¹⁰

W świetle stanowiska Sądu Najwyższego nie jest to jednak jedyne ograniczenie zakresu przedmiotowego postępowania o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h. Kierunek tego rozumowania przyjmuje, że treść powództwa o usunięcie niezgodności między wpisem w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości obejmuje konkretne dane o osobach i prawach im przysługujących, odnośnie do których to danych strona powodowa utrzymuje, że obrazują one rzeczywisty stan prawny nieruchomości

⁹ Wyrok SN z dnia 7 kwietnia 1999 r. I CKN 1079/97 z aprobuską głosa A.Oleszki, OSP 1999, nr 12, poz. 220.

¹⁰ Oznaczenie nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej zgodnie z § 31 pkt 1-31 rozp. wyk. z 2001 r. powinno obejmować dane wskazane w wyrysie map i opisie lub w mapie zasadniczej sporządzonych na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, wyrysie z rejestru gruntów lub wyciągu z wykazu zmian gruntowych (rozp. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – Dz.U. Nr 38, poz. 454); bliżej na ten temat zob. P. Hoffmann, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, Rejent 2002, nr 5, s. 95 i nast.; por. także uchwałę SN z dnia 4 marca 1994 r. III CZP 15/94.

ści. Z uwagi na przepis art. 321 § 1 k.p.c. uwzględnienie powództwa może mieć miejsce tylko wówczas, jeżeli ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast ustalony w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej rzeczywisty stan prawny nieruchomości okazałyby się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów czy rozmiarów praw mających być wpisanymi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem i naruszyłby przepis o charakterze *ius cogens*, jakim jest przepis art. 321 § 1 k.p.c.¹¹

W dalszej części cytowanego orzeczenia Sądu Najwyższego czytamy, że „nie stwarza podstaw do odmiennego stanowiska argumentacja kładąca nacisk na tę cechę powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jaką jest uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym, co miałyby skłaniać do aprobaty wniosku, iż jest rzeczą sądu orzekać zgodnie z ustalonymi faktami i ich oceną co do osób i praw im przysługujących, niezależnie od tego, jak tę kwestię strona powodowa przedstawi w pozwie. Wzgląd na treść pojęcia „przedmiot żądania” jako obejmującą podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzeczowego, a nie tylko rodzaj powództwa, w ramach którego o tych elementach miałby sąd orzekać, oraz brak jakichkolwiek podstaw do pomijania przepisu art. 321 § 1 k.p.c. przy ocenie powództwa z art. 10 u.k.w.h. dostatecznie przekonuje – zdaniem Sądu Najwyższego – do odrzucenia tego drugiego stanowiska”¹².

V. Należy w pełni zgodzić się z ogólnie przyjętą tezą, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze wieczystej i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa¹³.

Dyskusyjny jest już problem, czy w sprawach wszczętych z art. 10 u.k.w.h. sąd powinien orzekać zawsze o rzeczywistym stanie prawnym

¹¹ Z uzasadnienia niepubl. wyroku SN z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 1214/98 cyt. w przypisie 4.

¹² Z uzasadnienia wyroku SN cyt. w przypisie 11.

¹³ S. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 66.

wynikającym z aktualnego stosunku prawnorzeczowego nieruchomości, bez względu na treść żądania pozwu oraz co do osoby (właściciela) nie będącej stroną postępowania, czy też, jak to uczynił Sąd Najwyższy w przytoczonym wyroku – powołując się na treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c. – uznać, iż kognicja sądu w omawianym postępowaniu ustala rzeczywisty stan prawny nieruchomości wtedy, gdy pokrywa się ze stanem objętym żądaniem¹⁴.

Stanowisko przeciwne głosi, iż zgodnie z przesłankami materialnoprawnymi, a w szczególności przy założeniu, że postępowanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h. powinno zawsze prowadzić do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powództwo to miałyby się z celem jemu właściwym, gdyby oddalenie powództwa nastąpiło wbrew obowiązкови ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności wynikającemu z przepisu art. 35 u.k.w.h., w sytuacji gdy rzeczywisty właściciel jest znany sądowi, choćby nim nie była strona tego postępowania¹⁵.

Odnosząc się do wskazanego problemu, trzeba stwierdzić, iż skuteczność wyroku z art. 10 u.k.w.h. odnosi się tylko do stron procesu. Jeżeli zatem nie zachodzą okoliczności wskazane w art. 195 § 2 k.p.c. i sąd nie wezwie do udziału w sprawie rzeczywistego właściciela¹⁶, wówczas powództwo ulegnie oddaleniu. Oddalenie powództwa oznacza tylko tyle, że żądanie powoda było nieuzasadnione. Nie przesądza to jednak zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Zakres kognicji sądu w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. nie pozwala sądowi nakazać wpisania (wykreślenia) prawa co do osoby, która nie była stroną tego postępowania¹⁷. Wniosek ten odnosi się także do wpisów dokonanych poza działem drugim, jeżeli powstała niezgodność w tych właśnie działach przez pozostawienie dotychczasowego wpisu, mimo zmiany wpisu w dziale drugim zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

¹⁴ Analogicznie S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 68-69.

¹⁵ Tak J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 lipca 1992 r. III CZP 87/92*, OSP 1993, nr 5, poz. 94. O „rzeczywistym właścicielu w chwili zamknięcia rozprawy” jest także mowa w uzasadnieniu niepubl. wyroku SN z dnia 7 stycznia 1998 r. III CKU 97/97.

¹⁶ Zob. wyrok z dnia 23 grudnia 1988 r. III CKN 434/88, OSN CP 1991, nr 11, poz. 212; A. Oleszko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 220.

¹⁷ A. Oleszko, *Księgi wieczyste...*, s. 222.

Również inne przesłanki przemawiają za przedstawionym rozstrzygnięciem. Wykreślenie wpisu w dziale trzecim lub czwartym księgi wieczystej, będącego konsekwencją zmiany wpisu w dziale drugim księgi odnoszącego się do byłego właściciela, który obciążył nabytą nieruchomości prawami na rzecz zbywcy bądź osoby trzeciej, mogłoby nastąpić w drodze postępowania z art. 10 u.k.w.h. gdyby żądanie pozwu zostało skierowane zarówno przeciwko wpisanemu dotychczasowemu właścicielowi, który wadliwie nabył przedmiotową nieruchomość, jak i osobie wpisanej jako uprawnionej z działu trzeciego lub czwartego, przy jednoczesnym założeniu, iż osoby te nie chroniłaby rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

VI. Oddaleniu podlega powództwo z art. 10 u.k.w.h. wniesione przez małżonka, skierowane przeciwko współmałżonkowi, o uzgodnienie treści wpisu co do ujawnionej hipoteki przymusowej przez jej wykreślenie na tej podstawie, iż w świetle dołączonego do pozwu prawomocnego wyroku sąd orzekł w trybie art. 52 k.r.o. zniesienie wspólności ustawowej majątkowej między małżonkami jako stronami procesu, z datą sprzed dokonania wpisu powyższej hipoteki.

Przed wniesieniem powyższego pozwu z art. 10 u.k.w.h. małżonkowie złożyli zgodny wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie w dziale drugim księgi wieczystej prawa własności nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej i wpisanie ich jako współwłaścicieli po 1/2 części na podstawie wspomnianego wyroku orzekającego zniesienie wspólności majątkowej, z datą sprzed dokonania wpisu hipoteki przymusowej. Po uzyskaniu powyższego wpisu, w powództwie z art. 10 u.k.w.h. małżonkowie twierdzą zgodnie, że wpis hipoteki przymusowej obciążający ich nieruchomość objętą wspólnością ustawową jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ nieruchomość ta stanowi obecnie przedmiot współwłasności po 1/2 części.

Zniesienie tej wspólności zostało orzeczone przed datą dokonanego wpisu kwestionowanej hipoteki¹⁸. Oczywiście wyrok wydany w trybie przepisu

¹⁸ W praktyce nie stanowią wyjątku sprawy, w których małżonkowie zatajają fakt założenia księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot ich prawa własności na zasadzie wspólności ustawowej i w żądaniu opartym na przepisie art. 52 k.r.o. zgodnie wnoszą o zniesienie wspólności ustawowej z datą wsteczną, właśnie sprzed dokonania wpisu hipoteki przymusowej, mniemając, iż tą drogą doprowadzą do wykreślenia wpisanej

art. 52 k.r.o. w opisanym przykładzie w niczym nie zmienia sytuacji prawno-rzeczowej obciążonej nieruchomości, bez względu na aktualność wpisu w dziale drugim księgi wieczystej.

hipoteki. Pominięcie w postępowaniu dowodowym ustaleń co do istnienia księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wspólności ustawowej sprawia, iż sądy orzekają zgodnie z żądaniem, bez świadomości rzeczywistego zamiaru małżonków co do ochrony wierzyciela hipotecznego.