

Dr Marcin Walasik
Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

W kwestii legitymacji procesowej wierzyciela do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Źródłem uprawnienia do żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹. Żądanie to co do zasady podlega rozpoznaniu w procesie (art. 13 § 1 k.p.c.), a w pewnych sytuacjach może zostać zgłoszone także w postępowaniach działowych (por. art. 618 § 1 i 2, art. 685 i art. 567 § 3 k.p.c.), które prowadzone są w trybie nieprocesowym².

W świetle obowiązującej regulacji nie jest jasne, jakie skutki wywołuje orzeczenie uwzględniające żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej. Treść art. 10 ust. 1 u.k.w.h., skoro mowa w nim o uprawnieniu do żądania usunięcia niezgodności, mogłaby sugerować, że mocą samego orzeczenia sądu dochodzi do uzgodnienia treści księgi wieczystej, czyli do zarządzenia wpisu prawa nieujawnionego lub do uchylenia wpisu

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: u.k.w.h. Wyłącznie przez wzgląd na ekonomię języka żądanie to będzie niżej określane także jako żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podobnym sformułowaniem posługuje się również ustawodawca (por. art. 17 pkt 4 k.p.c.). Trzeba jednak mieć świadomość, że znaczenie prawne zwrotu „treść księgi wieczystej” jest szersze aniżeli określenie „stan prawny ujawniony w księdze wieczystej”; por. np. P. M y s i a k, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rejent 2006, nr 7-8, s. 163-164.

² Zob. orzeczenia SN z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81 (OSNC 1982, nr 11-12, poz. 172) i z 29 stycznia 1993 r., III CZP 175/92 (OSNC 1993, nr 6, poz. 111).

nieistniejącego prawa. Wówczas wykonanie tego orzeczenia sprowadzałoby się wyłącznie do czynności technicznej (fizycznej) polegającej na sporządzeniu nowego lub wykreśleniu istniejącego wpisu w księdze wieczystej³. Trzeba jednak uznać, że pogląd ten nie ma dostatecznych podstaw normatywnych. Obecnie jedynie w art. 518¹ § 3 k.p.c. przewidziano, że sąd, który rozpoznaje skargę na wpis w księdze wieczystej dokonany przez referendarza sądowego, może zmienić zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu albo go uchylić w całości lub w części. Te czynności procesowe, z uwagi na to, że podejmuje je sąd wieczystoksięgowy, zawsze będą równoznaczne z faktycznym wprowadzeniem zmian do księgi wieczystej⁴. Należy wobec tego zakła-

³ Taki pogląd przedstawia S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 84-85 i 401, z powołaniem się na orzeczenie SN z dnia 31 marca 1998 r., II CKN 48/98 (niepubl.); podobnie SN w uzasadnieniu do wyroku z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKU 97/97 (Lex nr 33243). Na podwójną naturę wpisu, jako orzeczenia i czynności technicznej, wskazuje także E. J e f i m k o, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego (zagadnienia wybrane)*, PS 2002, nr 10, s. 55; podobnie SN w uzasadnieniu do uchwały z dnia 20 września 1996 r., III CZP 104/96 (OSNC 1996, nr 12, poz. 163). Krytycznie do tej koncepcji odniósł się E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 106, nb. 123.

⁴ Do zarządzenia dokonania wpisu, zmiany wpisu lub uchylenia wpisu w księdze wieczystej może dojść także w wyniku uwzględnienia apelacji i wydania przez sąd drugiej instancji orzeczenia co do istoty sprawy (art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Nie jest wykluczone, że w pewnych okolicznościach orzeczenie reformatorskie o podobnych skutkach będzie władny podjąć również Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej (zob. art. 398¹⁶ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Skutki wywoływane przez te orzeczenia nie będą jednak nigdy tożsame ze zmianą stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, gdyż zarówno sądy okręgowe, jako sądy drugiej instancji, jak i Sąd Najwyższy nie mają możliwości fizycznego sporządzania lub wykreślenia wpisów w księdze wieczystej (zob. też uzasadnienie do uchwały SN z dnia 20 września 1996 r., III CZP 104/96 (OSNC 1996, nr 12, poz. 163); natomiast S. B r e y e r, *Wpisy w księgach wieczystych*, DPP 1948, nr 8, s. 24, uznawał, że w takiej sytuacji sędzia prowadzący księgę wieczystą w wykonaniu orzeczenia wyższej instancji powinien wydać osobne zarządzenie o dokonaniu wpisu). Wobec tych uwarunkowań faktycznych bardziej prawidłowe wydaje się rozwiązanie tej kwestii przyjęte w postępowaniu rejestrowym, w którym sąd drugiej instancji w razie uwzględnienia środka odwoławczego od orzeczenia dotyczącego wpisu do KRS obowiązany jest za każdym razem uchylić zaskarżone orzeczenie i przekazać sprawę do ponownego

dać, że w pozostałych sytuacjach zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej wymaga za każdym razem dokonania przez sąd wieczystoksięgowy osobnego wpisu lub wykreślenia.

W art. 626⁸ § 6 i 7 k.p.c., a początkowo w art. 49 i 30 u.k.w.h., w sposób wyraźny przewidziano natomiast, że w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem, podobnie jak i jego wykreślenie. Przepisy te sankcjonują zasadę, która w tej mierze została przyjęta jeszcze w ustawie z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biuram notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych⁵. Ustawa ta w art. 5 ust. 3 i art. 8 ust. 2 pkt 1 zwalniała z obowiązku wydawania osobnego postanowienia zarządzającego wpis, które musiało każdorazowo poprzedzać sporządzenie samego wpisu⁶. Obecne unormowania wykluczają zatem spekulacje również co do tego, czy orzeczenie, w którym sąd stwierdza niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, mogłoby stanowić surogat orzeczenia zarządzającego wpis lub uchylenie wpisu w księdze wieczystej. Poza wymienionymi wyjątkami, które zostały wyraźnie przewidziane przez ustawodawcę albo wynikają z instancyjnej struktury postępowania wieczystoksięgowego, wpis w księdze wieczystej i jego wykreślenie zawsze muszą przybrać postać samodzielnego orzeczenia. Sporządzenie wpisu w księdze wieczystej, jak i jego wykreślenie, nie następuje zatem co do zasady na mocy uprzedniego orzeczenia sądu zarządzającego taki wpis bądź wykreślenie⁷.

rozpoznania sądowi rejestrowemu (art. 694⁷ zd. 1 k.p.c.), co oznacza, że w sprawach tych również Sąd Najwyższy w wypadku uwzględnienia skargi kasacyjnej nie może zmieniać zaskarżonego orzeczenia; por. np. J. G u d o w s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze. Część druga. Postępowanie zabezpieczające*, red. T. Ereciński, Warszawa 2009, t. III, s. 454.

⁵ Dz.U. Nr 41, poz. 278.

⁶ Zob. uwagi w uzasadnieniu do uchwały SN z dnia 21 lipca 1981 r., III CZP 34/81 (OSNC 1981, nr 12, poz. 234). O istnieniu wymogu wydawania tego rodzaju postanowienia świadczyła samodzielnie treść art. 53 § 1 zd. 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm., dalej: pr. ks. wiecz.); por. też S. B r e y e r, *Wpisy...*, s. 24; t e n ż e, *Postanowienia w sprawach ksiąg wieczystych*, NP 1955, nr 10, s. 85 i nast.; R. M o s z y Ń s k i, L. P o l i c h a, A. I z d e b s k a, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 66 i nast.; J. W a s i l k o w s k i, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 238.

⁷ Odmienne konstrukcja została zastosowana w postępowaniu rejestrowym, w którym w myśl art. 694⁵ § 1 k.p.c. wpis do KRS następuje na podstawie postanowienia.

W tej sytuacji nie sposób uznać, aby skutki orzeczenia, w którym uwzględniono żądanie usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, obejmowały obowiązek – niejako automatycznego – wprowadzenia zmian w treści księgi wieczystej⁸. Tego rodzaju rozwiązanie wymagałoby wyraźnego uregulowania⁹. Bliższy konstrukcjom ustawowym pozostaje wniosek, że orzeczenie to kreuje jedynie podstawę do dokonania wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h.¹⁰

⁸ Zob. E. G n i e w e k, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 2003, nr 10, s. 41 i przyp. 9, którego zdaniem wpis usuwający niezgodność w księdze wieczystej nie może nastąpić z urzędu.

⁹ Zwrócić trzeba uwagę, że w ustawie o księgach wieczystych i hipotece nie powtórzono dosłownie treści art. 27 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm., dalej: pr. rzecz.), który stanowił, że jeżeli wskutek wniesionego powództwa wpis zostanie prawomocnie uchylony, sąd prowadzący księgę wieczystą, zarządzając wykreślenie zaskarżonego wpisu, zarządzi równocześnie wykreślenie wpisów, dokonanych na jego podstawie po wpisaniu ostrzeżenia. Brzmienie tego przepisu mogłoby wskazywać, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej stanowiło wówczas środek – *verba legis* – zaskarżenia wpisu, a w wyniku jego uwzględnienia wpis ulegał uchyleniu (por. orzeczenie SN z dnia 3-9 czerwca 1949 r., C. 648/49, PN 1949, nr XI-XII, s. 530), co z kolei prowadziło do zarządzenia jego wykreślenia. Obecnie art. 18 u.k.w.h., który dotyczy także sytuacji objętej wcześniej dyspozycją art. 27 pr. rzecz., zakres swego zastosowania wyznacza, posługując się jedynie pojęciem wpisu prawa (do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej rozszczenie). Ze względu natomiast na to, że obecny kodeks postępowania cywilnego opiera się na zasadzie równorzędności procesowego i nieprocesowego trybu rozpoznawania spraw, nie został do niego przejęty art. 43 kodeksu postępowania niespornego, który dopuszczał możliwość żądania w drodze postępowania spornego zmiany stosunku prawnego, ustalonego w postępowaniu niespornym w wypadkach wskazanych w ustawie. Przyjmowano wówczas, że wypadek taki został przewidziany właśnie w art. 23 pr. rzecz., który ustanawiał podstawę do domagania się w procesie uzgodnienia treści księgi wieczystej; por. A. W o l t e r, *Stwierdzanie praw do spadku w trybie spornym*, PN 1947, z. VII-VIII, s. 98, a także J. W a s i l k o w s k i, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, PiP 1947, z. 5-6, s. 52, przyp. 34. Również w tym ujęciu powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej można byłoby traktować jako środek „zaskarżania” (uchylania) wpisów w księgach wieczystych.

¹⁰ Tak wprost J. I g n a t o w i c z, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 23-25; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 357, por. też uzasadnienia do orzeczeń SN z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160) i z 8 marca 2007 r., III CSK 347/06 (OSNC-ZD 2008,

Usunięcie tej niezgodności polega ostatecznie na dokonaniu wpisu lub wykreśleniu wpisu w księdze wieczystej¹¹, a więc na wydaniu orzeczenia. Orzeczenie to może natomiast zapaść wyłącznie w wyniku rozpoznania sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Zaprezentowane stanowisko ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii, komu przysługuje legitymacja procesowa do żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Do dochodzenia tego żądania nie może mianowicie być uprawniony podmiot, który nie jest równocześnie legitymowany do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym¹². Jeśli bowiem uzgodnienie treści księgi wieczystej na mocy orzeczenia sądu wymaga za każdym

nr 1, poz. 21) i wyrok SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2000 r., I ACA 615/00 (Lex nr 52936). Podobnie można rozumieć także tezę wyroku SN z dnia 12 kwietnia 2006 r., III CSK 22/06 (Lex nr 453171).

¹¹ Takie samo stanowisko zajmowano w okresie międzywojennym pod rządami prawa niemieckiego, które w tej mierze posłużyło za wzór dla polskiej regulacji; por. np. S. Hejmo w s k i, *Nieprawdziwość księgi wieczystej na podstawie przepisów niemieckiego kodeksu cywilnego*, Poznań 1932, s. 32 (i 46), który jednoznacznie stwierdzał, że sprostowanie księgi wieczystej (czego dzisiejszym odpowiednikiem pozostaje usunięcie niezgodności księgi wieczystej) jest zawsze wpisem do tej księgi, i to wpisem formalnie analogicznym do wszystkich innych wpisów; współcześnie por. np. H. P. Westermann, *BGB-Sachenrecht*, Heidelberg 2005, s. 160. Podobnie nawet wobec treści art. 27 pr. rzecz. R. Mośzyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste...*, s. 117; J. Wasilkowski, *Zarys prawa...*, s. 256.

¹² E. Gniewek, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r.*, III CKN 38/01, OSP 2003, nr 5, poz. 58, s. 253 i 254; Z. Kwaśniewski, *Legitymacja czynna w postępowaniu o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 183; H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007, s. 37; K. Flağa-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2010, s. 1133; A. Maziarz, *Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 57-58; orzeczenia SN z dnia: 19 listopada 2004 r., II CK 152/04 (Lex nr 512049), 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160) i 10 maja 2006 r., III CZP 31/06 (Lex nr 180645). Zob. też na gruncie projektu prawa rzeczowego z 1937 r. M. Lisiewski, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego (I)*, PN 1938, nr 1, s. 7; M. Piekarski, *Księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego (próba zreasumowania i uzupełnienia dyskusji)*, PN 1938, nr 7-8, s. 157. Odmienne np. TK w uzasadnieniu do wyroku z dnia 26 czerwca 2007 r., SK 29/05, OTK-A 2007, nr 6, poz. 54.

razem samodzielnego wpisu do księgi wieczystej, to legitymowana do zgłoszenia takiego żądania powinna być wyłącznie osoba, której służy jednocześnie uprawnienie do wszczęcia postępowania, w którym wpis ten jest dokonywany. W przeciwnym razie nieosiągalny pozostawałby cel roszczenia wynikającego z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., które powinno umożliwiać wprowadzenie zmian w treści księgi wieczystej. Trzeba natomiast wykluczyć, że norma ta może być źródłem takiego nieefektywnego środka prawnego.

Podmioty uprawnione do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym zostały wymienione w art. 626² § 5 k.p.c., w którym do grona tego zaliczono właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego, osobę, na rzecz której wpis ma nastąpić, wierzyciela, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej oraz uprawniony organ w zakresie spraw dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy. Treść art. 10 ust. 1 u.k.w.h. świadczy natomiast o tym, że uzgodnienia treści księgi wieczystej może żądać osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Mimo istotnych różnic redakcyjnych obie te regulacje wyglądają na zsynchronizowane ze sobą w tym znaczeniu, że za każdym razem podmiot wskazany w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jako uprawniony do domagania się uzgodnienia treści księgi wieczystej, powinien być równocześnie legitymowany w świetle art. 626² § 5 k.p.c. do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. Niemniej brzmienie tych przepisów nie pozwala jednoznacznie stwierdzić, czy uzgodnienia treści księgi wieczystej może domagać się również wierzyciel, jeżeli jego dłużnikowi przysługuje prawo, które nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Ma to znaczenie zwłaszcza wtedy, gdy nieujawnienie prawa w księdze wieczystej stanowi przeszkodę do skierowania do niego egzekucji (por. art. 897 § 1 i art. 924 k.p.c.). Pozbawienie wierzyciela, który znalazł się w takiej sytuacji, możliwości uzgodnienia treści księgi wieczystej wiąże się dotkliwymi konsekwencjami, ponieważ do czasu, gdy prawo dłużnika nie zostanie ujawnione w księdze wieczystej, wierzyciel nie będzie mógł uzyskać z niego zaspokojenia.

Postawiony w tym miejscu problem rozwiązywany jest w różny sposób. Przegląd stanowisk należy rozpocząć od poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 15 marca 2006 r., III CZP

106/05¹³, w którym, jak się zdaje, wysunięto tezę, że wierzyciel co do zasady nie jest legitymowany do żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Wniosek ten został wzmocniony argumentem historycznym opartym na spostrzeżeniu, że w obowiązującym prawie nie przyjęto regulacji, które zostały zaproponowane w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r.¹⁴ Według art. 398 § 2 tego projektu, uzgodnienia księgi wieczystej ze stanem prawnym mogli żądać także wierzyciele uprawnionego¹⁵. Pogląd ten wymaga pewnej korekty. Nie uwzględnia on bowiem tego, że przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych¹⁶ nowelizowały równocześnie dawny kodeks postępowania cywilnego poprzez dodanie art. 656¹ do przepisów regulujących egzekucję z nieruchomości. Przepis ten po ujednoczeniu tekstu dawnego kodeksu postępowania cywilnego w 1950 r.¹⁷ został oznaczony jako art. 665 i przewidywał, że jeżeli w księdze wieczystej znajdowały się wpisy, stanowiące przeszkodę do wpisu o wszczętej egzekucji, sąd prowadzący księgę wieczystą, wyznaczając termin do usunięcia przeszkody, zawiadamiał o tym wierzyciela i komornika, w przypadku takim egzekucja ulegała zawieszeniu (§ 1). O ile to było potrzebne do uzyskania wpisu o wszczętej egzekucji, wierzyciel mógł wykonać roszczenie dłużnika o usunięcie przeszkody do wpisu (§ 2). Po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego przez sąd prowadzący księgę wieczystą, komornik umarzał egzekucję, chyba że wierzyciel uzyskał przedłużenie terminu albo wytoczył powództwo przed jego upływem; komornik umarzał również egzekucję, gdy roszczenie o usunięcie przeszkody do wpisu o wszczętej egzekucji zostało prawomocnie oddalone

¹³ OSNC 2006, nr 10, poz. 160.

¹⁴ Zob. *Projekt prawa rzeczowego*, [w:] *Komisja Kodyfikacyjna. Podkomisja prawa rzeczowego*, z. 1, Warszawa 1937, s. 64.

¹⁵ Rozwiązanie to zostało utrzymane również w projekcie prawa rzeczowego po drugim jego czytaniu z tą zmianą, że uprawnienie do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej miało przysługiwać tym wierzycielom, których wierzytelności stały się wymagalne; por. treść art. 392 w: *Projekt prawa rzeczowego przyjęty w lipcu 1939 r. w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego*, wprowadzenie S. Grzybowski, KPP 1993, nr 4, s. 564.

¹⁶ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.).

¹⁷ Dz.U. z 1950 r. Nr 43, poz. 394.

(§ 3)¹⁸. Należy przyjąć, że przyznane wierzycielowi w art. 665 § 2 dawnego k.p.c. umocowanie obejmowało również uprawnienie do dochodzenia zamiast dłużnika uzgodnienia treści księgi wieczystej¹⁹. W ramach tego umocowania wierzyciel mógł zarówno wytoczyć powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej, jak i wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu²⁰. Czynności te mieściły się bowiem w zakresie uprawnienia wierzyciela do wykonywania roszczenia dłużnika o usunięcie przeszkody do wpisu. Pod rządem prawa rzeczowego i dawnego kodeksu postępowania cywilnego uzasadniona była wobec tego teza, że wierzycielowi służy legitymacja do domagania się uzgodnienia treści księgi wieczystej, jeżeli doszło do skierowania egzekucji do nieruchomości dłużnika²¹.

¹⁸ Równocześnie wśród przepisów dawnego kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z wierzytelności pieniężnych i innych praw majątkowych został zamieszczony art. 647¹ § 1 (po ujednoczeniu tekst dawnego kodeksu postępowania cywilnego w 1950 r. oznaczony jako art. 655 § 1), który stanowił, że jeżeli egzekucja celem ściągnięcia należności pieniężnej była skierowana do prawa, które podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, lecz nie było ujawnione, to wierzyciel mógł na podstawie tytułu wykonawczego i dokumentów, potrzebnych do wpisu tego prawa, żądać jego ujawnienia na rzecz dłużnika i jednoczesnego wpisu zajęcia.

¹⁹ Przepis ten wyraźnie nawiązywał do brzmienia art. XXXIII zd. 2 i art. LXII § 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. – Przepisy wprowadzające prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. Nr 93, poz. 804 ze zm.). Oba te przepisy obowiązywały przed wejściem w życie art. 665 § 2 dawnego k.p.c. i na gruncie innych porządków prawnych dopuszczały możliwość wykonywania przez wierzyciela za dłużnika działań podobnych w swym charakterze do usuwania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

²⁰ Por. postanowienie SN z dnia 23 września 1966 r., III CR 195/66 (Lex nr 6042). Natomiast w orzeczeniu z dnia 26 czerwca 1952 r., C 119/52 (OSNCK 1953, nr 3, poz. 77) Sąd Najwyższy uznał, że usunięcie przeszkody do wpisu w księdze wieczystej wszczęcia egzekucji powinno nastąpić poprzez uzyskanie orzeczenia ustalającego, przy czym pogląd ten dotyczył sytuacji, gdy w księdze wieczystej nieruchomości należącej do majątku wspólnego, prawo własności było ujawnione jedynie na rzecz małżonka dłużnika. Z kolei zdaniem E. W e n g e r k a, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1961, s. 263, przyp. 3, przeszkodę do wpisu usuwałyby w tym wypadku wyrok zobowiązujący dłużnika, którego prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej, do znoszenia egzekucji z nieruchomości jako majątku wspólnego.

²¹ Natomiast treść art. 655 § 1 dawnego k.p.c., który dotyczył egzekucji z praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, nie pozwala na tak jednoznaczne wnioski, aczkolwiek ich nie wyklucza.

Stan prawny uległ w tej mierze zmianie po wejściu w życie obecnego kodeksu postępowania cywilnego. W kodeksie tym przepisy dotyczące egzekucji z nieruchomości nie zawierają odpowiednika art. 665 dawnego k.p.c.²² Istotna treść tego przepisu została natomiast z pewnymi zmianami przeniesiona do art. 897 § 2 i 3 k.p.c., regulującego kwestię zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru²³. To zupełnie zaskakujące posunięcie legislacyjne sprawiło, że na nowo powstała potrzeba odnalezienia normy, która mogłaby stanowić podstawę przyznania wierzycielowi legitymacji procesowej do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej, gdy zamierza on skierować egzekucję do nieruchomości, a w księdze wieczystej nie zostało ujawnione prawo dłużnika²⁴. Trudno bowiem zakładać, aby ustawodawca zrezygnował z ochrony praw takiego wierzyciela²⁵.

Dla wyjaśnienia pojawiających w związku z tym wątpliwości zastało zaproponowanych kilka rozwiązań. Początkowo uznawano, że istniejącą w księdze wieczystej przeszkodę do prowadzenia egzekucji wierzyciel powinien usunąć w drodze powództwa o ustalenie prawa własności do nieruchomości²⁶. Z kolei w orzecznictwie wyrażono pogląd, że legitymacja

²² Por. M. Lisiewski, *Nowy kodeks postępowania cywilnego. (Zmiany w postępowaniu cywilnym obowiązującym przed 1.1.1965 r.)*, Paestra 1965, nr 9, wkładka s. 119, który omówienie art. 665 dawnego k.p.c. opatrzył wzmianką „pominięto”.

²³ M. Lisiewski, *Nowy kodeks...*, wkładka s. 115-116, art. 897 k.p.c. uznał za odpowiednik art. 654 dawnego k.p.c.

²⁴ Wątpliwe jest, aby za wystarczającą w tej mierze uznano instytucję przynaglenia opieszałego wierzyciela za pomocą grzywien do ujawnienia swego prawa (art. 29 pr. ks. wiecz.; następnie art. 35 i 36 u.k.w.h.).

²⁵ Zgodnie natomiast uznaje się, że ustanowione w art. 897 § 2 zd. 3 k.p.c. umocowanie wierzyciela do wykonywania praw przysługujących dłużnikowi, w celu usunięcia przeszkody do dokonania wpisu zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, obejmuje także uprawnienie do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej; por. F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Toruń 1995, t. III, s. 136; J. Janowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, t. II, s. 928; H. Pietrzkowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne*, red. T. Ereciński, Warszawa 2009, t. IV, s. 368.

²⁶ M. Tyczka, [w:] E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1972, s. 483. Zob. też uwagi B. Dobrzańskiego, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*,

procesowa do żądania usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przysługuje wierzycielowi, jeżeli w drodze egzekucji dokonał zajęcia prawa (roszczenia), które w tym zakresie przysługuje dłużnikowi²⁷. Prezentowane jest także stanowisko, że w egzekucji z nieruchomości należy stosować art. 897 k.p.c., który w § 2 zd. 3 na wypadek przeszkód do dokonania wpisu zajęcia w księdze wieczystej upoważnia wierzyciela do wykonywania praw przysługujących dłużnikowi²⁸. Opiera się ono na założeniu, że art. 897 k.p.c., jako regulujący egzekucję z innych wierzytelności, z mocy odesłania zawartego w art. 909 k.p.c. znajduje (odpowiednie) zastosowanie do egzekucji z innych praw majątkowych, w tym z prawa własności nieruchomości i użytkowania wieczystego²⁹. Poza tym zauważono

red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1969, t. II, s. 1232, co do trybu postępowania w razie skierowania egzekucji do nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, gdy w księdze wieczystej jako właściciel ujawniony był tylko małżonek dłużnika. Także według ogólnego stanowiska Z. Kwaśniewskiego, *Legitymacja...*, s. 184, osoby, którym z mocy art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. nie przysługuje legitymacja do żądania usunięcia niezgodności w księdze wieczystej, powinny zapewniać sobie ochronę przed skutkami istnienia wadliwego wpisu w drodze powództwa o ustalenie, jeżeli wykażą interes prawny w dochodzeniu takiego żądania. Podobnie SN w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04 (Lex nr 512049).

²⁷ Por. wyroki SN z dnia: 30 listopada 1971 r., II CR 525/71 (OSNCP 1972, nr 5, poz. 96) z aprobatą A. Szpunara, W. Wanatowski, *Przegląd orzecnictwa Sądu Najwyższego w zakresie prawa cywilnego materialnego za I półrocze 1972 r.*, NP 1972, nr 12, s. 1806 i A. Meneš, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 5, s. 63; z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01 (OSNC 2003, nr 2, poz. 27); z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 202/00 (Lex nr 77053). Wcześniej podobną myśl Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu do orzeczenia z dnia 17 kwietnia 1962 r., 3 CR 808/61 (OSNCP 1963, nr 4, poz. 90). Por. też K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 39 i 45.

²⁸ H. Pietrzkowski, [w:] *Kodeks...*, s. 430; zob. też J. Łopatowska-Rynkowska, *Czynności sądu w toku egzekucji z nieruchomości*, Wrocław 2007, s. 74; M. Brulińska, [w:] *Wybrane zagadnienia egzekucji sądowej*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2008, s. 296.

²⁹ Por. także S. Dałka, J. Świeczkowski, *Rola stron i organów egzekucyjnych w zakresie ujawnienia wszczęcia egzekucji z nieruchomości w księdze wieczystej*, PPE 2003, nr 6-8, s. 7-8; a następnie J. Świeczkowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod kier. Z. Szczurka, Sopot 2005, s. 546, którzy poruszają to zagadnienie w kontekście pozycji prawnej komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym rozpoznawany jest wniosek o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

jeszcze³⁰, że użyte w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. pojęcie osoby, której prawo nie jest wpisane, odnosi się również do podmiotu uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego (np. hipoteki), a więc także do wierzyciela, który bez wpisania hipoteki nie może egzekwować swojej wierzytelności, gdy dłużnik nie jest wpisany jako rzeczywisty właściciel³¹.

Obecnie szerszego znaczenia nie powinna mieć koncepcja powództwa o ustalenie istnienia prawa własności, jako środka służącego do usunięcia przeszkody do przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości. Wyrok wydany na skutek tego powództwa nie umożliwi dokonania zmian w księdze wieczystej. Nie wyjaśnia ona również, z jakiego źródła wierzyciel, który uzyskał taki wyrok, miałby czerpać legitymację czynną w postępowaniu wieczystoksięgowym, w ramach którego możliwa jest aktualizacja księgi wieczystej. Dopóki nie nastąpi zmiana treści księgi wieczystej, wierzyciel nie może przecież powoływać się na to, że przysługuje mu prawo, które podlega wpisaniu do księgi wieczystej (art. 626² § 5 k.p.c.). To bowiem treść księgi wieczystej stanowi właśnie przeszkodę do ujawnienia ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji („prawa”) na rzecz wierzyciela, a następnie do dalszego prowadzenia tej egzekucji.

Z kolei pogląd, zgodnie z którym wierzyciel może domagać się uzgodnienia treści księgi wieczystej po dokonaniu zajęcia prawa dłużnika, ma charakter tradycyjny³² i jest najbardziej poprawny jurydycznie. Na potrze-

³⁰ Zob. uzasadnienie do uchwały SN z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

³¹ Ponadto za dopuszczalnością wytoczenia przez wierzyciela, który kieruje egzekucją do nieruchomości, powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej opowiedział F. Z e d l e r, *Postępowanie...*, s. 197 i SN w uzasadnieniu do postanowienia z dnia 7 czerwca 2006 r., III CZP 29/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 45). Natomiast E. W e n g e r e k, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 212, przyjmował, że usunięcie przeszkody do dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości może nastąpić w drodze powództwa zobowiązującego osobę wpisaną w księdze wieczystej do złożenia odpowiedniego oświadczenia, nawiązując w ten sposób do poglądów dotyczących istoty powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jakie wyrażane są w nauce niemieckiej; por. np. H.P. W e s t e r m a n n, *BGB-Sachenrecht...*, s. 160; W. B r e h m, Ch. B e r g e r, *Sachenrecht*, Tübingen 2006, s. 189; H.J. W i e l i n g, *Sachenrecht*, Berlin-Heidelberg 2007, s. 291.

³² W okresie międzywojennym pod rządem prawa niemieckiego został on wyrażony przez A. K r a u s a, *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa-Kraków

by tej konstrukcji należy założyć, że dłużnikowi, którego prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, przysługuje roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Roszczenie to jest prawem (uprawnieniem) o charakterze majątkowym i wobec tego może być przedmiotem egzekucji (obecnie art. 909 i nast. k.p.c.). Możliwość tej nie ogranicza w tym przypadku art. 831 § 1 pkt 3 k.p.c., który stanowi, że egzekucji nie podlegają prawa niezbywalne. Przyjmuje się bowiem, że uprawnienie do domagania się uzgodnienia treści księgi wieczystej może zostać zbyte, aczkolwiek powinno to nastąpić łącznie z samym prawem, którego ochronie ono służy³³. Dopuszczalności wszczęcia egzekucji z tego prawa nie wyłącza także to, że w wyniku jego realizacji nie powstaje możliwość bezpośredniego zaspokojenia świadczenia wierzyciela, lecz to dopiero przymusowe wykonanie tego prawa otwiera drogę do dokonania dalszych czynności egzekucyjnych, zwykle według przepisów regulujących inny sposób egzekucji. Taki dwuetapowy model postępowania wynika bowiem z potrzeby dostosowania egzekucji do istoty niektórych wierzytelności i praw majątkowych³⁴. Do wszczęcia egzekucji z prawa mająt-

1921, s. 99. Pogląd ten na gruncie tego prawa nie stracił aktualności także współcześnie; zob. np. W. B r e h m, Ch. B e r g e r, *Sachenrecht...*, s. 189-190; K. H. S c h w a b, H. P r ü t t i n g, *Sachenrecht*, München 2006, s. 92. Natomiast na obszarze byłego Królestwa Kongresowego wierzyciele mogli wykonywać wszystkie prawa majątkowe dłużnika, w tym również wytaczać powództwa, w oparciu o art. 1166 Kodeksu Napoleona i to niezależnie od tego, czy dokonali zajęcia odpowiedniego prawa dłużnika; por. W. Z y l b e r, *Stosunek art. 637 Kpc. do art. 1166 Kod. Nap.*, PPC 1937, nr 1-2, s. 32-33, 35 i tam powołane orzecznictwo.

³³ A. S z p u n a r, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 1997, nr 12, s. 17; por. także A. K r a u s, *Prawo ksiąg grunтовых...*, s. 99; K. H. S c h w a b, H. P r ü t t i n g, *Sachenrecht...*, s. 91.

³⁴ Przykładowo taka sama sytuacja występuje przy egzekucji z wierzytelności, z mocy której mają być wydane dłużnikowi na własność ruchomości (art. 905 k.p.c.) albo z mocy której dłużnikowi jako właścicielowi ma być wydana nieruchomości (art. 906 k.p.c.). Podobnie rzecz się przedstawia w razie skierowania egzekucji do prawa, z mocy którego dłużnik może żądać działu majątku (art. 912 k.p.c.). Również w literaturze wskazywane są prawa, których natura wymusza stosowanie zbliżonego modelu egzekucji, np. prawo polowania czy prawo rybołówstwa; zob. E. W e n g e r e k, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1972, s. 452.

kowego dochodzi poprzez jego zajęcie (art. 910 § 1 k.p.c.). W myśl natomiast art. 910² § 1 k.p.c. z mocy zajęcia wierzyciel może wykonywać wszelkie uprawnienia majątkowe dłużnika wynikające z zajętego prawa, które są niezbędne do zaspokojenia wierzyciela w drodze egzekucji. W ten sposób dochodzi do podstawienia wierzyciela w prawa dłużnika³⁵. Podstawienie to rozciąga się także na uprawnienie do dochodzenia roszczeń, które przysługują dłużnikowi³⁶. W jego ramach wierzyciel zostaje również umocowany do wytoczenia w swoim imieniu, lecz na rzecz dłużnika, powództwa w celu realizacji zajętego prawa (por. art. 887 § 2 w zw. z art. 902 i 909 k.p.c.). W przypadku zajęcia uprawnienia dłużnika określonego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. będzie to powództwo o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku uwzględnienia takiego powództwa wierzyciel uzyska dokument pozwalający na usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Następnie wierzyciel, nadal działając jako podmiot podstawiony w prawa dłużnika, będzie legitymowany do złożenia w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosku o wprowadzenie zmian do księgi wieczystej. Wszystkie te czynności należy uznać za dopuszczalne w świetle art. 910² § 1 k.p.c., gdyż pozostają one niezbędne do zaspokojenia wierzyciela w drodze egzekucji. Po ich wykonaniu powstanie bowiem możliwość kontynuowania egzekucji według przepisów o egzekucji z nieruchomości (art. 906 § 2 w zw. z art. 909 k.p.c.).

Trudności wywołuje natomiast uzasadnienie możliwości zastosowania w egzekucji z nieruchomości art. 897 § 2 k.p.c., który jest ulokowany wśród przepisów o egzekucji z innych wierzytelności. Zastrzeżenia budzi powoływanie się w tej mierze na odesłanie zawarte w art. 909 k.p.c.,

³⁵ H. Fruchs, *Egzekucja z wierzytelności i innych praw*, NPC 1933, nr 3, s. 73; W. Miśzewski, *Proces cywilny w zarysie. Część druga*, Łódź 1948, s. 163; E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, s. 191; O. Marcwicz, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2008, s. 1276. Szerzej o genezie tej konstrukcji w polskim porządku prawnym zob. W. Zylber, *Stosunek...*, s. 28 i nast., a zwłaszcza s. 37, przyp. 18.

³⁶ H. Fruchs, *Egzekucja...*, s. 77; W. Miśzewski, *Proces...*, s. 164; E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, s. 191; zob. też szerzej W. Broniewicz, *Podstawienie procesowe*, ZNUŁ Nauki Humanistyczno-Społeczne 1963, z. 31, s. 145 i nast., w tym s. 149.

który dotyczy egzekucji z innych praw majątkowych³⁷. Do kategorii tej powszechnie nie jest zaliczane prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego³⁸, gdyż do dochodzenia przymusowego zaspokojenia z tych praw służą osobne sposoby egzekucji³⁹. Stanowisko to nie wyklucza jednak stosowania art. 897 § 2 k.p.c. w egzekucji z nieruchomości w drodze analogii⁴⁰. Zachodzą bowiem podstawowe przesłanki do wykorzystania tej metody, ponieważ w przepisach nie wyrażono wprost normy upoważniającej wierzyciela do usunięcia tkwiącej w treści księgi wieczystej przeszkody do prowadzenia egzekucji z nieruchomości, a art. 897 k.p.c. określa zasady postępowania w bardzo zbliżonej sytuacji (usunięcie tkwiącej w treści księgi wieczystej przeszkody do prowadzenia egzekucji z wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej). Niemniej pogląd o potrzebie analogicznego stosowania art. 897 k.p.c. w egzekucji z nieruchomości kryłby w sobie zarzut pomyłki legislacyjnej, skoro obecna kodyfikacja w przepisach o egzekucji z nieruchomości pomija podobne unormowanie, które obowiązywało przed jej wejściem w życie (por. art. 665 dawnego k.p.c.)⁴¹. Takie podejście wiązałoby się zatem z częściowym uchYLENIEM założenia o racjonalności prawodawcy, stąd przy ocenie jego dopuszczalności wymagana jest daleko posunięta ostrożność.

Interesujący jest również pogląd, który legitymację do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej przyznaje wierzycielowi egzekwującemu,

³⁷ W innym kontekście zwraca na to uwagę M. Lewandowski, *O udziale komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym (zagadnienia wybrane)*, PPE 2003, nr 9-10, s. 57-58; zob. też J. Łopato wska - Rynkowska, *Czynności sądu...*, s. 74.

³⁸ E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 452; J. Jankowski, [w:] *Kodeks...*, s. 924; A. Marciniak, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2008, s. 235.

³⁹ Por. F. Zedler, *Postępowanie...*, s. 161; G. Julke, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod kier. Z. Szczurka, Sopot 2005, s. 511; P. Telenga, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2008, s. 1303.

⁴⁰ Sugestię taką zawierają wypowiedzi M. Tyczk i, [w:] E. Wengerek, *Postępowanie...*, s. 483 i M. Lewandowski ego, *O udziale...*, s. 58. W sposób jednoznaczny pogląd taki wyraził z kolei M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 1347, uw. 5.

⁴¹ Zob. przyp. 22.

jeżeli przysługujące mu ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki nie zostało wpisane w księdze wieczystej z uwagi na nieujawnienie w niej praw dłużnika⁴². Okazuje się bowiem, że może on mieć dość ogólny zasięg. Wierzyciel, który zamierza skierować egzekucję do majątku dłużnika, musi wszakże dysponować tytułem wykonawczym. Na podstawie takiego tytułu wierzyciel może natomiast uzyskać hipotekę przymusową na wszystkich nieruchomościach dłużnika (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.). Powinien on być wobec tego traktowany jako wierzyciel, któremu przysługuje prawo mogące być wpisane w księdze wieczystej⁴³. Wierzyciel taki miałby zatem legitymację czynną w postępowaniu wieczystoksięgowym⁴⁴ (art. 626² § 5 k.p.c.). Konsekwentnie można by również przyznać jemu, jako osobie, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej w rozumieniu art. 10 ust. 1 u.k.w.h., legitymację procesową do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej. Nie ma jednak jasności, czy legitymacja procesowa osoby, której prawo może być (nie jest) wpisane w księdze wieczystej, obejmuje w postępowaniu wieczystoksięgowym i w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej także uprawnienie do zgłaszania żądań dotyczących innych praw niż to, które tej osobie przysługuje, a może być (nie jest) wpisane⁴⁵. Poza tym wadę tego ujęcia stanowi to, że wiąże ono uprawnienie wierzyciela do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z perspektywą uzyskania hipoteki przymusowej. Nie sposób natomiast przyjmować, że wszyscy wierzyciele, którzy mają tytuły wykonawcze, są osobami, których prawo (hipoteka przymusowa) nie jest wpisane w księdze wieczystej. Wierzyciel nie musi przecież być

⁴² Tak prawdopodobnie należy rozumieć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu do uchwały z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

⁴³ Ściśle jednak rzecz biorąc, hipoteka przymusowa powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.).

⁴⁴ Tak wyraźnie Z. Ś w i e b o d a, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, t. II, s. 297; K. F l a g a - G i e r u s z y Ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1133.

⁴⁵ W art. 34 zd. 1 u.k.w.h. wyjaśniono jedynie, że wpisanie tego prawa nie jest możliwe bez uprzedniego albo jednoczesnego wpisania osoby, której prawo ma być dotknięte wpisem. Na gruncie postępowania wieczystoksięgowego pozytywną odpowiedź w tej mierze w odniesieniu do zakresu legitymacji wierzyciela dał P. M y s i a k, *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2007, nr 4, s. 50-51.

zainteresowany uzyskaniem hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika⁴⁶. Poza tym istnienie po stronie wierzyciela zamiaru uzyskania takiej hipoteki w zasadzie w ogóle nie poddaje się możliwości weryfikacji.

Zasługą wszystkich przedstawionych koncepcji jest to, że jasno stawiają kwestię istnienia – w pewnych okolicznościach – legitymacji procesowej wierzyciela do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁴⁷. Zdecydowanie odrzucić trzeba natomiast zapatrywanie, że wierzyciel nie może wystąpić z tego rodzaju żądaniem. W wielu wypadkach byłoby to równoznaczne z utratą możliwości uzyskania przez wierzyciela ochrony prawnej, gdyż nie ma innego postępowania, w którym mógłby on na potrzeby egzekucji prowadzonej przeciwko swemu dłużnikowi obalić domniemanie prawne ustanowione w art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. W tej sytuacji mierną gwarancją ochrony stanowi to, że uprawnienie do wszczęcia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej przysługuje także prokuratorowi (art. 7 k.p.c.), skoro na realizację tej prerogatywy wierzyciel nie ma realnego wpływu. Wyraźnie trzeba przy tym podkreślić, że w obecnym stanie prawnym nie występują żadne przeszkody do przyznania również wierzycielowi legitymacji procesowej do domagania się uzgodnienia treści księgi wieczystej. Dostępne w tej mierze rozwiązania odznaczają się jedynie pewnym stopniem skomplikowania lub nie mają podstawy wprost wyartykułowanej w przepisach, co, niestety, negatywnie oddziałuje na możliwość ich praktycznego zastosowania. Wobec tego należy opowiedzieć się za przywróceniem w przepisach o egzekucji z nieruchomości takiej regulacji, która w związku z potrzebą ujawnienia zajęcia w księdze wieczystej wyraźnie przyzna wierzycielowi możliwość wykonywania wszelkich uprawnień dłużnika

⁴⁶ Tym bardziej że wiąże się to dla niego z dodatkowymi uciążliwościami, polegającymi na przykład na zdobyciu dalszego tytułu wykonawczego, skoro podstawą wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej może być tylko oryginał tytułu wykonawczego (por. uchwałę SN z dnia 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 180).

⁴⁷ Niekiedy w literaturze zagadnienie to jest wyraźnie pomijane. Taką deklarację złożył zwłaszcza A. Szpunar, *Roszczenie...*, s. 15 i przyp. 9, który jednocześnie uznawał, że wierzyciel nie jest czynnie legitymowany w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Przeciwno przyznawaniu wierzycielowi takiej legitymacji opowiedział się również S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 83.

w zakresie, w jakim będzie to niezbędne do przeprowadzenia egzekucji. W ramach tego podstawienia wierzyciel powinien w szczególności uzyskać umocowanie do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie zmian stanu prawnego ujawnionego w tej księdze.