

# Kamil Zaradkiewicz

---

## Domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym a proces dotyczący prawa nieujawnionego bądź ujawnionego błędnie

---

Palestra 50/3-4(567-568), 230-236

---

2005

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

# Prawo cywilne

## DOMNIEMANIE ZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM A PROCES DOTYCZĄCY PRAWA NIEUJAWNIONEGO BĄDŹ UJAWNIONEGO BŁĘDNIE

W polskim prawie rzeczowym niemal zupełnie odstąpiono od tradycyjnej zasady jawności materialnej. W dawniejszej nauce prawa cywilnego przyjmowano, że dla powstania skutku rozporządzającego w zakresie praw rzeczowych konieczne jest obok odpowiedniej umowy dokonanie również aktu, który prowadziłby do ujawnienia otoczeniu powstania zmiany stanu prawnorzeczowego. Obecnie zasadniczo nie istnieje wymaganie tak rozumianej jawności<sup>1</sup>, np. przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Wypada w tym kontekście rozważyć, czy nieujawniony w księdze właściciel może w procesie obalić domniemanie zgodności treści księgi wieczystej dotyczące praw w niej ujawnionych z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>, dalej: u.k.w.h.) bez konieczności wszczęcia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.)?

Tradycyjnie uznaje się, że w przypadku rzeczy ruchomych aktem ujawniającym zmianę stanu prawnorzeczowego jest przeniesienie posiadania (tradycja), natomiast w przypadku nieruchomości – wpis do odpowiedniego rejestru ziemskiego

---

<sup>1</sup> Por. na ten temat np. rozważania w pracy: I. Karasek, *Zabezpieczenia wierzytelności na zbiorze rzeczy lub praw o zmiennym składzie. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2004, s. 43–47.

<sup>2</sup> Tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.

(księgi wieczystej, hipotecznej czy gruntowej)<sup>3</sup>. Rozwiązanie takie było też planowane w okresie międzywojennym dla przyszłego zuniifikowanego prawa cywilnego<sup>4</sup>. Jednak z kilku względów ostatecznie ani w dekrete z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe z 1946 r.<sup>5</sup>, ani w kodeksie cywilnym, a później ustawie o księgach wieczystych i hipotece co do zasady nie zostało przyjęte<sup>6</sup>. Oznacza to, że poza wypadkami wyraźnie wskazanymi w ustawie ani przeniesienie posiadania rzeczy, ani wpis do księgi wieczystej nie stanowi przesłanki koniecznej dla skutecznego rozporządzenia w zakresie praw rzeczowych<sup>7</sup>. Do nielicznych istniejących obecnie przypadków realizacji postulatu jawności w polskim prawie rzeczowym należą: przeniesienie własności rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz rzeczy przyszłych (art. 155 § 2 k.c.), ustanowienie zastawu na ruchomości (art. 307 § 1 i 325 § 1 k.c.), powstanie odrębnej własności lokalu<sup>8</sup>, ustanowienie i przeniesienie użytkowania wieczystego<sup>9</sup> i hipoteki (art. 67 u.k.w.h.), przeniesienie i zmiana treści czy pierwszeństwa oraz zrzeczenie się praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (zob. art. 245<sup>1</sup>, 246 § 2, 248 § 1 i 250 § 2 k.c.), w pewnym zakresie zrzeczenie się hipoteki (por. art. 96 u.k.w.h.). Generalnie jednak, w tym co do przeniesienia własności ani wydanie i objęcie w posiadanie, ani wpis nie jest konieczny.

<sup>3</sup> Czasem co do jawności w prawie rzeczowym można spotkać szczególne rozwiązanie polegające na oznaczeniu przedmiotu obciążenia (zob. np. art. 8 ust. 1 rozporządzenia Prezydenta RP z 22 marca 1928 r. o rejestrowym zastawie rolniczym, Dz.U. Nr 38, poz. 360 ze zm.; art. 9 ust. 1 ustawy z 14 marca 1932 r. o rejestrowym zastawie drzewnym, Dz.U. Nr 31, poz. 317; art. 5 ustawy z 15 czerwca 1939 r. o zastawie rejestrowym na maszynach i aparatach, Dz.U. Nr 60, poz. 394), znamienne, że podobny mechanizm wprowadzono w art. 101 ust. 2 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 ze zm.), w którym w przypadku przeniesienia na zabezpieczenie własności rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku bądź zbioru rzeczy wprowadzono obowiązek wyodrębnienia i oznaczenia rzeczy bądź zbioru oraz w braku odmiennego postanowienia umowy – prowadzenia ewidencji zmian w zakresie przedmiotu przewłaszczenia, znacznie mniej rygorystyczne wymagania wprowadza w art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawa z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. Nr 149, poz. 703; por. też np. art. 278 przygotowanego w łonie Komisji Kodyfikacyjnej RP projektu prawa rzeczowego opublikowanego w 1937 r. w zeszycie 1 Podkomisji Prawa Rzeczowego).

<sup>4</sup> Zob. projekt prawa rzeczowego z 1937 r., art. 38, 45, 165, 194, 267, 275 § 1, art. 279, por. też projekt z 1939 r. opublikowany w: *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1993, z. 4, s. 520 i n.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.

<sup>6</sup> Por. co do postulatów: F. Zoll, *Znaczenie wpisów w księgach gruntowych w przyszłym kodeksie cywilnym polskim*, *Czasopismo Prawnicze i Ekonomiczne* 1945, z. 7–12, s. 53 i n.

<sup>7</sup> Powstaje pytanie, czy można jeszcze w polskim prawie rzeczowym mówić o „zasadzie” jawności, por. na ten temat szerzej np.: P. Machnikowski (w.): T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*. Tom 3, Warszawa 2003, s. 45–46.

<sup>8</sup> Art. 7 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.

<sup>9</sup> Art. 27 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.

Przyjmuje się w związku z tym, że co do zasady rozporządzenia w prawie rzeczowym następują *solo consensu*<sup>10</sup>.

Ograniczając dalsze rozważania do przykładu własności nieruchomości należy wskazać, że polski system prawny wobec przyjęcia konstrukcji opisanej powyżej nie realizuje zasady wpisu<sup>11</sup>. Wskazuje ona, iż dla zmiany stanu prawnorzeczowego nieruchomości w drodze czynności prawnych konieczny jest wpis do księgi<sup>12</sup>. Nie obejmuje zatem rozporządzeń, które mają nastąpić na podstawie zdarzeń innych niż czynność prawna (w drodze spadkobrania czy z mocy ustawy). Brak tej zasady i możliwość przeniesienia własności nieruchomości pozaksięgowo oznacza, że z łatwością może dojść do powstania sytuacji, w której treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Pokazuje to prosty przykład – X zawiera z Y umowę przenoszącą własność w dniu 1 marca 2005 r. Oznacza to, że z chwilą jej zawarcia własność nieruchomości – w braku odmiennego porozumienia stron czy przepisu szczególnego – zostaje przeniesiona z X na Y. Na nabywcy prawa spoczywa obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie prawa w księdze (art. 35 ust. 1 u.k.w.h., por. też art. 36 teżej). Jednocześnie notariusz, sporządzający akt notarialny w terminie trzech dni od sporządzenia aktu, obowiązany jest zamieścić w nim wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz przesłać z urzędu właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu wypis aktu zawierający wniosek o wpis wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu (art. 92 § 4 ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie<sup>13</sup>, por. art. 626<sup>4</sup> k.p.c.). Wniosek taki podlega rozpoznaniu przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, który rozstrzyga o wpisie. Widać zatem, że ustawodawca wprowadza pewne mechanizmy, które mają złagodzić ewentualne negatywne następstwa braku zasady wpisu. Jednak wpis, jak

<sup>10</sup> Przynajmniej co do przeniesienia własności ruchomości, por. np. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5 zm., Warszawa 2003, s. 86; w piśmiennictwie jest sporne, czy o czynnościach realnych można też mówić w przypadku innych niż przeniesienie posiadania przesłanek oraz czy skutek rozporządzający następuje na podstawie umowy zobowiązującej („zobowiązująco-rozporządzającej”), czy też konieczna jest zawsze odrębna czynność prawna rzeczowa (te dwie koncepcje są najczęściej spotykane, zob. szerzej np.: E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa–Kraków 1974, s. 25 i n.; Z. Radwański (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*. Tom 2, Warszawa 2002, s. 186 i n., co do czynności konsensualnych i realnych ogólnie, tamże, s. 182–183).

<sup>11</sup> W piśmiennictwie polskim zasada ta jest jednak przytaczana i wskazuje się, iż obowiązuje „w ograniczonym zakresie” – J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 1, Warszawa 2003, s. 318; por. też na ten temat szerzej np.: E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*. Tom 4, Warszawa 2005, s. 114–115.

<sup>12</sup> Por. na temat tej zasady np.: F. Zoll, *Zasady wpisu i wiarygodności w wykazach hipotecznych*, *Gazeta Sądowa Warszawska* 1918, s. 484; tenże, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego. Zasada wpisu a posiadanie prawne*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1938, z. 1, s. 20; A. Kraus pisze na gruncie prawa obowiązującego na terenie b. zaboru pruskiego o zasadzie przymusu wpisu, niem. *Eintragungszwang*; tenże, *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa–Kraków 1921, s. 31.

<sup>13</sup> Tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm.

wskazano, nie jest konstytutywny. W konsekwencji, w przytoczonym przykładzie przyjmijmy, że wpis zostaje dokonany w dniu 1 czerwca 2005 r.<sup>14</sup> Ma on co prawda moc wsteczną, licząc od chwili złożenia wniosku (art. 29 u.k.w.h.), jednak w okresie między 1 lutego a 1 czerwca istnieje niewątpliwie stan niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (gdyż np. jako właściciel widnieje w niej jeszcze osoba X) a stanem rzeczywistym, zgodnie z którym właścicielem jest Y. Warto w tym kontekście przypomnieć, że po zarejestrowaniu wniosku należy niezwłocznie zaznaczyć w odpowiednim dziale księgi wieczystej jego numer (wzmianka o wniosku, art. 626<sup>7</sup> § 2 k.p.c.).

Wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.), jednak o możliwych negatywnych skutkach istnienia niezgodności nie trzeba nikogo przekonywać. Z uwagi na bezpieczeństwo obrotu i ochronę osób trzecich, działających w dobrej wierze, niezgodność księgi z rzeczywistym stanem prawnym może prowadzić do powstania, zmiany lub wygaśnięcia prawa rzeczowego na niekorzyść osoby rzeczywiście uprawnionej<sup>15</sup>. Poza wskazanymi już wcześniej instrumentami służącymi eliminacji negatywnych skutków niezgodności w tym miejscu warto też wspomnieć, że zgodnie z treścią art. 626<sup>13</sup> k.p.c. sąd obowiązany jest dokonać z urzędu ostrzeżenia w razie jej dostrzeżenia. Ostrzeżenie takie, podobnie jak wzmianka, skutkuje wyłączeniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.).

W doktrynie podkreśla się, że wpis – nawet w przypadku jego konstytutywnego charakteru – nie kreuje prawa rzeczowego samodzielnie, nie istnieje zatem tzw. zasada formalnej mocy prawnej wpisów (pozytywna strona jawności materialnej ksiąg)<sup>16</sup>.

Dla sprostowania treści księgi wieczystej, a przez to doprowadzenie do stanu, w którym treść księgi wieczystej pozostaje zgodna ze stanem prawnym rzeczywistym, u.k.w.h. wprowadza instytucję roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy). Osoba, której istniejące prawo rzeczowe nie zostało wpisane do księgi wieczystej, albo której prawo zostało wpisane błędnie bądź jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia istniejącej niezgodności. Z żądaniem, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., może wystąpić każdy, kto ma interes prawny „w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu” (wyrok SN z 27 lute-

<sup>14</sup> Dla niniejszych rozważań drugorzędne znaczenie ma pytanie, czy wpis staje się skuteczny z chwilą uprawomocnienia, por. szerzej na ten temat S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2004, s. 137 oraz cyt. tam orzeczenie SN i piśmiennictwo.

<sup>15</sup> Z nowszego piśmiennictwa zob.: E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 123.

<sup>16</sup> Por. np.: A. Kraus, *Prawo ksiąg gruntowych...*, s. 33; F. Zoll, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego...*, s. 20.

go 2002 r., III CKN 38/01<sup>17</sup>). Legitymację czynną ma – obok właściciela nieujawnionego w księdze – również ten, kto został jako właściciel błędnie wpisany [wyrok SN z 24 września 2003 r., III CK 512/03 (niepubl.)]. Uwzględnienie roszczenia o uzgodnienie przez wykreślenie osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel nie może nastąpić bez równoczesnego ujawnienia właściciela rzeczywistego (wyrok SN z 27 października 1999 r., III CKN 415/98<sup>18</sup>).

Tytułem przykładu można wskazać sytuację, w której nie został ujawniony rzeczywisty właściciel, istnieje wpis nieistniejącego ograniczonego prawa rzeczowego albo jego treść bądź stopień pierwszeństwa zostały ujawnione błędnie. Chodzi przy tym nie tylko o ujawnione błędnie lub nieistniejące prawa rzeczowe, lecz również inne, które zgodnie z ustawą mogą być wpisane do księgi (art. 16 ustawy). Również one słusznie uznaje się w nowszej doktrynie za objęte domniemaniem z art. 3 u.k.w.h.<sup>19</sup> Osobie uprawnionej przysługuje w tych wypadkach roszczenie o uzgodnienie, którego charakter jest w doktrynie sporny<sup>20</sup> (por. art. 10 ust. 2 ustawy).

W sytuacji powstania niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym pojawia się kluczowe pytanie o możliwość wystąpienia przez właściciela nieujawnionego w księdze wieczystej z powództwem, którego treścią jest np. dochodzenie ochrony właścicielskiej, w tym przede wszystkim z roszczeniem wydobywczym (windykacyjnym). Czy w pierwszym rzędzie powinien on może doprowadzić do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ujawnienie siebie jako właściciela? Czy mimo istniejącej niezgodności może, zamiast występować o uzgodnienie, obalić domniemanie z art. 3 u.k.w.h. w postępowaniu sądowym, w którym np. domaga się wydania nieruchomości? Z całą ostrością problem jest widoczny w szczególności w sytuacji, w której roszczenie rzeczowe skierowane jest przeciwko osobie ujawnionej jako właściciel w księdze wieczystej. Wówczas może ona bowiem powołać się na domniemanie zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to prowadzi do uznania, że dowód co do własności spoczywa na tym, kto twierdzi, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, wskazując siebie jako właściciela.

Niewątpliwie obalenie wskazanego domniemania nie jest dopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym, bowiem przepisy k.p.c. wyraźnie ograniczają zakres kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą (zob. art. 626<sup>8</sup> k.p.c.). Rozpoznając wniosek o wpis, nie może on – jak trafnie wskazuje się w doktrynie – „rozstrzygać sporów o wła-

<sup>17</sup> OSNC 2003/2/27.

<sup>18</sup> Biuletyn SN 2000/2/10.

<sup>19</sup> E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, s. 120.

<sup>20</sup> Por. na ten temat: A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 1997, nr 12, s. 14; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 70.

ność” ani jako przesłanki, ani w charakterze rozstrzygnięcia<sup>21</sup>. Także niezgodność nie może zostać usunięta w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu (zob. postanowienie SN z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01)<sup>22</sup>.

Orzecznictwo sądowe i doktryna niemal zgodnie wskazują na niezależność postępowania przed sądem rozstrzygającym np. co do roszczeń materialnoprawnych właściciela od tego, którego przedmiotem jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Należy przy tym zaznaczyć, że również w tym ostatnim, inaczej niż w postępowaniu wieczystoksięgowym, możliwe jest przeprowadzenie w szerokim zakresie postępowania dowodowego, które zasadniczo nie podlega ograniczeniom (tak SN w uchwale z 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94<sup>23</sup>). W konsekwencji wskazanej odrębności obu postępowań uznaje się, że właściciel może przeprowadzić dowód przysługującego mu prawa nie tylko w tym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale również w innym postępowaniu przed sądem powszechnym<sup>24</sup>. Jest to utrwalona jeszcze od czasu prawodawstwa przedkodyfikacyjnego linia orzecznicza SN<sup>25</sup>. Z nowszych orzeczeń można przytoczyć wyrok SN z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00<sup>26</sup>, w którym podkreślono, że „wzruszenie domniemania prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Warunkiem *sine qua non* skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem. Interes prawny jako konstrukcja prawa cywilnego materialnego z natury rzeczy właściwy jest tylko podmiotom wiążanym w stosunki cywilne materialne prawne i w żadnym razie nie dotyczy sądu jako organu rozstrzygającego o tych stosunkach”. Z kolei w wyroku z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99<sup>27</sup>, SN wskazał, że „nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być prze-

<sup>21</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 33, 322; por. też np.: E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 100 i cyt. tam piśmiennictwo.

<sup>22</sup> Teza postanowienia została opublikowana w Biuletynie SN Izby Cywilnej 2004, nr 6, s. 42.

<sup>23</sup> Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 1994, z. 11, poz. 215; zob. też np. E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 112.

<sup>24</sup> Por.: S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 33; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 288; E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 122; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 326–327; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 911; A. Menes, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 5, s. 66.

<sup>25</sup> Zob. wyrok SN z 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych 1961, poz. 162.

<sup>26</sup> LEX nr 52385.

<sup>27</sup> LEX nr 51805.

prowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej, z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”. Podobne wnioski zostały zawarte w uchwale z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93<sup>28</sup> oraz w wyroku SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00<sup>29</sup>. Wskazane, utrwalone stanowisko wsparł ostatnio, powołując się na dotychczasowe orzecznictwo SN, również Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 21 lipca 2004 r., SK 57/03<sup>30</sup>. W doktrynie wyrażono jednak ostrożnie pogląd, zgodnie z którym „nie byłoby dopuszczalne wytoczenie powództwa o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) zamiast procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”<sup>31</sup>.

W praktyce kwestia ta ma niezwykle doniosłe znaczenie np. w sytuacji, gdy chodzi o nabycia własności nieruchomości np. na skutek upływu czasu. Uzgodnienia może m.in. żądać osoba, która nabyła własność nieruchomości przez zasiedzenie. Nie ulega wątpliwości, iż przy spełnieniu przesłanek koniecznych do zasiedzenia, z chwilą upływu terminu ustawowego nabywa ona *ex lege* prawo własności nieruchomości. Wpis nie jest również w tym przypadku konieczną przesłanką skutku rozporządzającego (por. uchwałę SN z 23 marca 1988 r., III CZP 20/88<sup>32</sup>). Może ona jednak również obalić domniemanie wynikające z wpisu do księgi wieczystej zgodnie z art. 3 u.k.w.h., w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (zob. uchwałę SN z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93<sup>33</sup>).

Na koniec wypada jednak zaznaczyć, że w postępowaniu zwykłym dotyczącym sporów dotyczących prawa nieujawnionego nie może dojść do usunięcia niezgodności między stanem rzeczywistym a stanem jawnym z księgi wieczystej. Słusznie wskazuje się w piśmiennictwie, że obalenie w nim domniemania z art. 3 u.k.w.h. „wywołuje skutki prawne jedynie w obszarze osądzonej sprawy i zapadającego tam rozstrzygnięcia”, zaś niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wpis utrzymuje się nadal niewzruszony w księdze wieczystej<sup>34</sup>. Oznacza to, że domniemanie to co do zasady funkcjonuje nadal<sup>35</sup>.

Kamil Zaradkiewicz

<sup>28</sup> Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 1993, z. 11, poz. 196.

<sup>29</sup> Orzecznictwo Sądów Polskich 2004, z. 5, poz. 62.

<sup>30</sup> Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Zbiór Urzędowy 2004, nr 7A, poz. 69.

<sup>31</sup> J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności...*, s. 911.

<sup>32</sup> OSNCP 1989/7/122.

<sup>33</sup> OSNCP 1993/11/196, w powyżej cytowanym orzeczeniu SN wskazał jednak, że „wynikła sprzeczność z nabycia *ex lege* i zapisu w księdze wieczystej musi być usunięta, by nabywca nieruchomości mógł uzyskać orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające nabycie w drodze zasiedzenia”.

<sup>34</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 288; E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 122.

<sup>35</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 288; E. Gniewek (w:) tenże (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe...*, s. 122.