



Rejent * rok 24 * nr 1(273)
styczeń 2014 r.

Z praktyki notarialnej i sądowej

Pozaksięgowo rozporządzenie nieruchomości niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (skutki notarialne oraz sądowe)

Niezrealizowana zasada powszechności ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego zgodnego z rzeczywistym wpisem w księgach wieczystych (art. 1 w zw. z art. 3 u.k.w.h.) nie oznacza zakazu zawierania umów w formie aktu notarialnego bez założonej dla danej nieruchomości księgi wieczystej i ujawnienia zbywcy jako właściciela rozporządzanego prawa. Jednym z mechanizmów mających zabezpieczyć tzw. pozaksięgowy obrót prawny jest nałożony na notariusza z mocy art. 92 § 4 pr. o not. obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego, „choćby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta”. Obowiązek ten wzmacnia treść przepisu art. 7 § 2 wskazanej ustawy, według którego „notariusz jest obowiązany uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej” od wniosku wieczystoksięgowego oraz nakaz przesłania z urzędu sądowi wypisu aktu notarialnego wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu (art. 92 § 4 zd. 2 *in fine*). Należy oczekiwać dalszej w tej mierze zmiany przesyłania wniosków wieczystoksięgowych drogą elektroniczną niezależnie od dołączenia do niego tzw. papierowego wypisu aktu jako podstawy dokonania wpisu bądź oddalenia wniosku.

Nadal znacząca ilość umów o skutkach rozporządzających zawierana jest w trybie pozaksięgowym na podstawie aktów własności ziemi wydanych pod rządem obowiązywania uchylonej już ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27, poz. 250 ze zm.) z zachowaniem skutków prawnych z niej wynikających w sferze stwierdzenia nabycia własności nieruchomości rolnej według stanu prawnego na dzień 4 listopada 1971 r., tj. daty wejścia w życie cytowanej ustawy uwłaszczeniowej (por. art. 10 ustawy z 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – Dz.U. nr 11, poz. 81). Oznacza to, że akt własności ziemi będący ostateczną decyzją administracyjną stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości rolnej i zarówno notariusz, jak i sąd są „związani” tym aktem w takim zakresie, w jakim stwierdza on nabycie przez określoną osobę własności nieruchomości¹.

Niektórzy notariusze niepomijający już wspomnianego uwłaszczenia, sporządzając obecnie akty notarialne na podstawie okazanego aktu własności ziemi (art. 92 § 1 pkt 1 pr. o not.), poprzestają na formalnym „ogłądzie” decyzji uwłaszczeniowej zaopatrzonej w klauzulę ostateczności oraz zapewnieniu słownym zbywcy, że jest właścicielem rozporządzanej nieruchomości, która najczęściej zmieniła już swój charakter na nierolny. Dosłownie również rozumieją, że przedmiotowy akt własności ziemi „stanowi wyłączny dowód nabycia własności” przez osobę uwłaszczoną wymienioną w sentencji decyzji administracyjnej.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce przy sporządzeniu umowy darowizny nieruchomości na rzecz wnuka przez babcię legitymującą się decyzją uwłaszczeniową wydaną na jej nazwisko. W akcie notarialnym nie ma żadnej wzmianki, że decyzja została wydana, gdy darczyńczyni pozostawała we wspólności ustawowej 4 listopada 1971 r., oraz że umowa została zawarta po śmierci współmałżonka. Na podstawie zawartej umowy i dołączenia do wypisu aktu decyzji uwłaszczeniowej, zgodnie z zamieszczonym w akcie wnioskiem wieczystoksięgowym sąd założył dla nabytej nieruchomości księgę wieczystą i w dziale II wpisał obdarowanego jako

¹ Por. np. uzasadnienie wyroku SN z 23 czerwca 2004 r., V CK 549/03 (Lex nr 194097).

właściciela. Trzy lata po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej sąd stwierdził nabycie spadku po współmałżonku na rzecz drugiego z nich (darczyńcy) oraz trojga dzieci po 1/4 części. W następnej kolejności powódka (darczyńcy) w pozwie skierowanym przeciwko obdarowanemu (wnukowi) żądała uzgodnienia założonej dla nieruchomości wnuka treści księgi wieczystej w dziale II przez jego wykreślenie i wpisanie w to miejsce powódki oraz jej dzieci jako spadkobierców po 1/4 części na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. W uzasadnieniu pozwu podniosła, iż w chwili zwierania darowizny z uwagi na demencję nie miała świadomości dokonanego rozporządzenia, wobec czego spadkobiercami przedmiotowej nieruchomości są osoby wykazane orzeczeniem spadkowym.

Sąd rejonowy powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. prawomocnie oddalił. Ustalenia sądu nie potwierdzały po stronie powódki zarzutu wady oświadczenia woli, braku świadomego lub swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli przy zawarciu umowy darowizny (art. 82 k.c.). Wadliwe wyliczenie udziałów w spadku i żądanie wpisu po 1/4 części co do nieruchomości stanowiącej własność obdarowanego sprawia, że sąd związany jest przedmiotowym żądaniem, wobec czego żądanie również w tej części należało oddalić. W uzasadnieniu wyroku sąd nie wskazał prawidłowego wyliczenia udziałów w spadku, uznając, iż powódka nie obaliła domniemania z art. 3 u.k.w.h., co oznacza, że według wpisu w dziale II księgi wieczystej pozwany obdarowany jest nadal właścicielem nieruchomości. Należy zatem przyjąć, że niezależnie od oddalenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionych w dziale II księgi wieczystej obdarowanego jako właściciela a rzeczywistym stanem prawnym, sąd nie dostrzegł żadnej w tej mierze niezgodności, czego wyrazem jest fakt, iż z urzędu nie nakazał sądowi wieczystoksięgowemu dokonania wpisu ostrzeżenia (por. art. 626¹³ § 1 k.p.c.).

Analiza zachowania notariusza sporządzającego przedmiotowy akt notarialny oraz uzasadnienie oddalenia powództwa w sprawie wszczętej przez osobę darczyńcy w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wymaga oddzielnego ustosunkowania się do obu wskazanych sytuacji.

W pierwszej kolejności rozważmy granice staranności zawodowej notariusza sporządzającego akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy

darowizny na podstawie aktu własności ziemi wystawionego na nazwisko współmałżonka jako osobę fizyczną. Wystawca decyzji wymienił nazwisko i imię osoby uwłaszczonej, oczywiście bez dalszego wyszczególnienia jej statusu prawnego co do pozostawania (niepozostawania) w chwili uwłaszczenia we wspólności majątkowej małżeńskiej z mocy ustawy. Darczyńca jako właściciel uwłaszczonej nieruchomości nie miał założonej księgi wieczystej. Do ujawnienia nowego stanu własności nieruchomości w księdze wieczystej należało wykazać tytuł prawny zbywcy, którym był akt własności ziemi oraz zawarta umowa darowizny w formie aktu notarialnego (art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 15 ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r.)².

Pozostaje zatem wskazać na wymagany od notariusza zakres staranności zawodowej przy ocenie decyzji uwłaszczeniowej potwierdzającej nabycie własności *ex lege*. Deklaratoryjny charakter przedmiotowej decyzji przesądza o tym, że zarówno notariusz, jak i sąd związani są tym aktem tak jak innymi dokumentami urzędowymi w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.³ W zakresie postępowania wieczystoksięgowego tezę tę należy rozważać w dwóch płaszczyznach: pierwszej – w razie żądania przez uwłaszczonego wnioskodawcę założenia księgi wieczystej na podstawie aktu własności ziemi; drugiej – przy zawieraniu umowy o skutkach rozporządzających, gdy uwłaszczenie opiewa na nazwisko wskazanej w decyzji osoby fizycznej.

W sytuacji pierwszej, jeżeli żądanie wniosku ogranicza się do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu własności na rzecz wnioskodawcy, dołączony do wniosku akt własności ziemi stanowi wystarczający dowód jako podstawa dokonanego wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 15 ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r.). Jednakże żądanie wniosku może odnosić się do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy oraz jego małżonka na zasadzie wspólności ustawowej. W takim wypadku do wniosku należy dołączyć: akt własności ziemi, skrócony odpis aktu małżeństwa oraz oświadczenie małżonków, że w dniu 4 listopada 1971 r. pozostawali w ustawowej

² Zob. także np. postanowienie SN z 13 października 2011 r., V CSK 436/10 (Lex nr 1044065).

³ Postanowienie SN z 20 lipca 2005 r., II CK 3/05 (Lex nr 187014).

wspólności małżeńskiej. Oświadczenie to powinno być złożone w formie aktu notarialnego lub do protokołu posiedzenia sądu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej⁴.

Ukształtowana w orzecznictwie możliwość żądania dokonania wpisu nieruchomości uwłaszczonej w trybie ustawy z 1971 r. na zasadzie wspólności ustawowej małżonków ma szersze odniesienie również do sytuacji zawierania umów przenoszących własność uwłaszczonej nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi wydanego na nazwisko uwłaszczonego właściciela. Notariusz przed sporządzeniem umowy nie powinien ograniczyć się do formalnej kontroli okazanej mu decyzji uwłaszczeniowej, ale także uwzględnić charakter tej decyzji jako dokumentu urzędowego, w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. Powtórzmy to jeszcze raz: akt własności ziemi jako dokument urzędowy „wiąże” notariusza (podobnie sąd) co do stwierdzonego nabycia własności nieruchomości na rzecz podmiotu wskazanego w sentencji decyzji administracyjnej.

Darczyńcą była osoba wskazana w akcie własności ziemi jako właścicielka. Przy uwzględnieniu powyższych wskazań obowiązkiem notariusza było „rozpoznać” sytuację własnościową nieruchomości będącą przedmiotem mającej być zawartej umowy (art. 888 i nast. k.c.). Treść aktu notarialnego nie wskazuje, ażeby darczyńca złożył odpowiednie zapewnienie, czy uwłaszczona według treści decyzji administracyjnej nieruchomość objęta była w dniu 4 listopada 1971 r. wspólnością ustawową i należało zaliczyć ją do majątku wspólnego małżonków. Jeżeli w dacie zawarcia umowy była wdową, to obowiązkiem notariusza było uświadomić darczyńcę o skutkach prawnych wynikających z dziedziczenia. Rozporządzenie *cum animo donandi* mogłoby być skuteczne wówczas, gdyby darowana nieruchomość w całości stanowiła majątek osobisty (poprzednio odrębny) osoby darczyńcy. W procesie wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przeciwko obdarowanemu jako właścicielowi nieruchomości bezspornie ustalono, że w dacie 4 listopada 1971 r. powódka wraz z mężem pozostawali we wspólności majątkowej małżeńskiej, ale wspólność ta ustała w dacie zawierania umowy darto-

⁴ Por. wyrok SN z 29 czerwca 2004 r., II CK 397/03 (Lex nr 174133) oraz postanowienie SN z 24 kwietnia 2008 r., IV CSK 33/08 (Lex nr 590274).

wizny. Nie można oczywiście wykluczyć, że darczyńca zataił przed notariuszem rzeczywiste skutki uwłaszczenia przedmiotową nieruchomości i „występował” jako jej właściciel. W takim jednak wypadku, zważywszy, że nieruchomość nie miała założonej księgi wieczystej, notariusz powinien pouczyć obdarowanego o możliwych skutkach przeniesienia własności nieruchomości, gdyby w rzeczywistości okazało się, że przedmiot umowy objęty był wspólnością majątkową małżeńską po stronie darczyńcy. Pouczenie takie powinno być zamieszczone w akcie notarialnym jako dowód wykazania przez notariusza staranności zawodowej (art. 80 § 2 pr. o not.). Tymczasem treść aktu nie zawiera takiego pouczenia.

Notariusz nie może „ekskulpować” się twierdzeniem, że darczyńca wykazał tytuł prawny do darowanej nieruchomości, który jako dokument urzędowy „stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowego zaświadczone” (por. art. 244 § 1 *in fine* k.p.c.). Tego rodzaju twierdzenie notariusza świadczyłoby o zupełnej nieznajomości utrwalonego i powszechnie akceptowanego w orzecznictwie poglądu, iż „kwestia zaliczenia do majątku wspólnego lub osobistego małżonków nieruchomości nabytej na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. podlega ocenie na gruncie przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Każda nieruchomość nabyta na podstawie cytowanej wyżej ustawy powinna być zaliczona do majątku wspólnego małżonków, gdyby w dniu 4 listopada 1971 r., istniała między nimi wspólność ustawowa”⁵. Utrwalone w tym zakresie orzecznictwo wskazuje na podłoże powyższego poglądu tkwiące w przepisie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r., który nie był wyrazem konwalidacji nieformalnych umów zbycia nieruchomości rolnych, lecz stanowił formę pierwotnego nabycia własności przez samoistnych posiadaczy, czym uporządkowane zostały skomplikowane stosunki własnościowe na wsi. Z tego też powodu, w świetle art. 31 w zw. z art. 34 k.r.o., każda nieruchomość rolna nabyta na podstawie uwłaszczenia powinna być zaliczona do majątku wspólnego małżonków, gdy 4 listopada 1971 r. istniała między nimi wspólność ustawowa. Wspólność ustawową małżonków stanowią bowiem przedmioty majątkowe nabyte w czasie

⁵ Postanowienie SN z 21 kwietnia 2004 r., III CK 475/02 (Lex nr 585810); postanowienie SN z 21 maja 1999 r., III CKN 244/98 (OSNC 1999, nr 12, poz. 210).

trwania tej wspólności przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (z uzasadnienia cytowanego wyżej postanowienia SN z 21 kwietnia 2004 r.).

Wykraczając nieco poza stan faktyczny sprawy będący przedmiotem rozważań, należy przypomnieć, iż cytowany wyżej pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z 21 kwietnia 2004 r. aktualny jest również w praktyce notarialnej w razie sporządzenia aktu notarialnego stwierdzającego zawarcie umowy o skutkach rozporządzających na podstawie aktu własności ziemi wydanego tylko na nazwisko małżonka, gdy po stronie zbywców występują obydwoje małżonkowie, oświadczając, że od 4 listopada 1971 r. pozostają we wspólności majątkowej małżeńskiej i na okoliczność tę okażą notariuszowi skrócony odpis aktu małżeństwa. Jak trafnie stwierdził bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 listopada 2002 r.⁶, „skutek prawny wwiazujący niewymienionego w akcie własności ziemi małżonka w prawo własności nieruchomości uwłaszczonej następuje z mocy prawa i prawo takie istnieje niezależnie od jego wpisu w księdze wieczystej”.

Powracamy do oceny żądania powództwa, w którym powódka jako była darczyńczyni na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. żądała alternatywnie: ustalenia, że w chwili zawarcia umowy darowizny znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.) i wpisanie jako właścicielki nieruchomości powódki w miejsce obdarowanego bądź dokonanie wykreślenia obdarowanego jako ujawnionego w dziale II księgi wieczystej właściciela i wpisanie w to miejsce spadkobierców (powódki oraz jej trojga dzieci) po 1/4 części na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po mężu i ojcu dzieci.

Sąd rejonowy powództwo oddalił w całości. Postępowanie dowodowe co do zarzutu istnienia wady oświadczenia woli z art. 82 k.c. w dacie zawarcia umowy darowizny nie potwierdziły się, zaś żądanie alternatywne wadliwie określiło wielkość udziałów spadkowych w odniesieniu do prawa własności nieruchomości wpisanego w dziale II księgi wieczystej pozwanego. Pogląd ten znajduje pełne uzasadnienie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 r.⁷

⁶ IV CKN 1529/00 (Lex nr 577499).

⁷ III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131) oraz aprobująca glosa M. K o z ł o w - s k i e g o (Lex-el).

Zanim poddamy bliższej analizie ukształtowaną praktykę orzeczniczą na gruncie roszczenia z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w świetle cytowanej wyżej uchwały SN, warto jeszcze raz powrócić do okoliczności związanych z zawartą umową darowizny. Można wyrazić przekonanie, że gdyby notariusz przed sporządzeniem umowy właściwie rozpoznał sytuację prawną darczyńcy legitymującej się jako właścicielka nieruchomości tytułem prawnym na podstawie aktu własności ziemi i stwierdził, że 4 listopada 1971 r. pozostawała z mężem we wspólności ustawowej, a w dacie zawierania umowy jest wdową z trojgiem dzieci i nastąpiło dziedziczenie ustawowe, wówczas powinien w ramach art. 80 § 2 pr. o not. przedstawić następujące propozycje:

- z chwilą śmierci współmałżonka ustała między nimi wspólność ustawowa (por. art. 50¹ k.r.o.), co oznacza, że z tytułu ustania tej wspólności stała się współwłaścicielką w 1/2 części oraz w 1/4 części w spadku; pozostałe udziały w spadku przypadają trojgu dzieciom po 1/4 części,

- może zatem rozporządzić przedmiotową uwłaszczoną nieruchomością na rzecz wnuka tylko w ramach należnego jej udziału z obu wskazanych tytułów,

- jeżeli nieruchomość wyczerpuje cały spadek może pod tytułem darmym rozporządzić całym udziałem spadkowym oraz nabytą współwłasnością; w przeciwnym wypadku umowa darowizny może zostać zawarta w ramach przepisu art. 1036 k.c.,

- w każdej ze wskazanych możliwości z woli darczyńcy wnuk nie może skutecznie nabyć „całej” nieruchomości jako następcy prawnego zbywcy na podstawie zawartej umowy darowizny (por. art. 34 ust. 2 u.k.w.h.),

- przymiot spadkobiercy należy wykazać zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia albo postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku.

Jak wiadomo, notariusz nie dochował należytej staranności i sporządzony przez niego akt notarialny stał się przyczyną sporu o prawo własności, a w konsekwencji procesu sądowego.

Uwzględniając rzeczywisty stan prawny nieruchomości, który według wpisu w dziale II księgi wieczystej jest obdarowany jako pozwany właściciel w sprawie wszczętej na podstawie art. 10 u.k.w.h., przedstawia się następująco: darczyńcy mogła rozporządzić wskazanymi wyżej udziałami

łami, co oznacza, że obdarowany nabył nieruchomości w 5/8 częściach, zaś pozostali spadkobiercy (dzieci) po 1/8 części. Podstawę wpisu na rzecz obdarowanego powinny stanowić: umowa darowizny oraz postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, oraz na rzecz pozostałych spadkobierców – wspomniane postanowienie spadkowe. Takie zatem wpisy w księdze wieczystej powinny ujawniać rzeczywisty stan prawny nieruchomości, gdyby sąd rejonowy nie kierował się cytowaną wyżej uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego. Stało się jednak inaczej wobec oddalenia powództwa z przyczyny wadliwego wyliczenia przez stronę powodową ułamków we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Można wyrazić przekonanie, że nie jest to „ostatnie” zdanie Sądu Najwyższego, a w każdym razie wymaga dalszej dyskusji, czego potwierdzeniem jest niniejsza sprawa.

Warto jednak przypomnieć, iż stosownie do poprzedniego orzecznictwa⁸ Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalne poprzestanie na wykreśleniu wpisu dotychczasowego tzn. niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, a także na oddaleniu powództwa w sytuacji, w której ustalony stan prawny jest inny niż określony żądaniem. Takie rozstrzygnięcie Sąd Najwyższy ocenił jako sprzeczne z celami i funkcją ustroju ksiąg wieczystych.

W cytowanej wyżej uchwale składu siedmiu sędziów, Sąd Najwyższy nie tylko zajął stanowisko przeciwne i uznał, że sąd wiąże żądanie pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) w odniesieniu do usunięcia niezgodności, o której mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., które to uregulowania „tworzą spójną koncepcję powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 cyt. ustawy, jako drogi zapewniającej ochronę praw podmiotowych” (z uzasadnienia cytowanej wyżej uchwały SN). Jeżeli zatem sąd stwierdzi, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo ulegnie oddaleniu, nawet wówczas, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał także stan jawny z księgi wieczystej.

Podzielam pogląd Sądu Najwyższego, o ile trafnie wskazuje na utrwalony kierunek, iż legitymacji do wniesienia powództwa z art. 10 ust. 1

⁸ Por. wyrok SN z 7 stycznia 1998 r., III CKU 97/97 (Prokuratura i Prawo 1998, nr 6, s. 27); wyrok SN z 6 listopada 2003 r., II CK 192/02 (Mon. Praw. 2004, nr 20, s. 949).

u.k.w.h. nie może mieć każdy zainteresowany, a tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej – art. 626² § 5 k.p.c.⁹

Nader jednak dyskusyjne jest twierdzenie, iż realizacja zadań publicznych ksiąg wieczystych i dążenie do tego, aby ujawniony w nich stan prawny nieruchomości oddawał prawdziwy stan prawny, jest celem o niepodważalnym znaczeniu, ale jego realizacji służy wiele mechanizmów prawnych zapewniających aktualizację tych wpisów. Do tych mechanizmów Sąd Najwyższy zalicza:

- zakaz cofnięcia wniosku (art. 626⁵ k.p.c.),
- wpis ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.),
- obowiązek niezwłocznego ujawnienia swojego prawa (art. 35 ust. 1 u.k.w.k.),
- realizacja obowiązku informacyjnego (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.),
- obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego (art. 92 § 4 pr. o not.).

Z pewnością trafnie Sąd Najwyższy konkluduje, iż wskazane wyżej mechanizmy przewidują skuteczne metody prawne zapewniające doprowadzenie do postulowanej zgodności. Jest to jednak życzenie w większym zakresie postulatywne niż rzeczywiste, w tym znaczeniu, że zapewnia aktualizację wpisów w księdze wieczystej. Co najwyżej zobowiązuje do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego wpisu (art. 35 ust. 1 u.k.w.h.) bądź na podstawie dokonanego wpisu ostrzeżenia „informuje” o możliwej niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Żaden z tych wpisów nie „ustala” stanu prawnego nieruchomości i nie zapewnia o jego zgodności prawnej w świetle art. 3 u.k.w.h. A przecież funkcja ustroju ksiąg wieczystych zapewniać ma domniemanie prawne zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Funkcję tę realizuje w najpełniejszy sposób rozszczenie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. według stanu prawnego ustalonego w chwili orzekania (dokładniej z chwili zamknięcia sprawy), a nie z chwili wniesienia pozwu i zamieszczonego w nim żądania. Celem omawianego rozszczenia powinno być ustalenie przez sąd rzeczywistego stanu prawnego wpisu w księdze wieczystej, a nie wynikającego z samego

⁹ Zob. także uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

powództwa. Rzeczywisty stan prawny ksiąg wieczystych (por. art. 1 u.k.w.h.) to kwestia nie tylko stron procesu (art. 321 k.p.c.), ale przede wszystkim zapewnienie ze strony państwa bezpieczeństwa obrotu prawnego „opartego” o system ksiąg wieczystych, ilekroć państwo zdecyduje o prowadzeniu takiego rejestru publicznego. Uwzględniając kontekst historycznego procesu kształtowania się omawianego powództwa, należy zgodzić się z obecnym kierunkiem Sądu Najwyższego doprowadzenia do synchronizacji tegoż powództwa z przepisami określającymi legitymację do złożenia wniosku o wpis. Jeżeli jednak legitymacja ta zostanie wykazana, to dyskusyjna jest teza o związaniu sądu żądaniem pozwu w odniesieniu do rzeczywistego uzgodnienia treści wpisu zgodnego z prawem.

Powracając do sprawy, przecież „pewniejszy” jest stan prawny nieruchomości ustalony przez sąd w sprawie wszczętej z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., gdyby sąd – wbrew żądaniu powoda – zmienił dotychczasowy niezgodny z prawem wpis na rzecz pozwanego obdarowanego i dokonał wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym na rzecz pozwanego w 5/8 częściach oraz po 1/8 części na rzecz pozostałych spadkobierców na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym właścicielu nieruchomości oraz umowy darowizny na rzecz obdarowanego. W tego typu sytuacjach nie przemawia żadna racja proceduralna przewidująca „poboczne” metody prowadzące do ustalenia wpisu zgodnie z prawem, zamiast bezpośrednio w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. dokonać uzgodnienia stanu prawnego wpisu zgodnego z rzeczywistością prawną. Tymczasem za sprawą notariusza sporządzającego umowę darowizny oraz sądu niezgodność wpisu nadal jest utrzymana.

*Prof. dr hab. Aleksander Oleszko – emerytowany profesor zwyczajny,
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie*