

**Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05**

*Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)*

*Sędzia SN Gerard Bieniek*

*Sędzia SN Helena Ciepla (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Jacek Gudowski*

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek*

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski*

*Sędzia SN Marek Sychowicz*

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 marca 2006 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Rzecznika Praw Obywatelskich we wniosku z dnia z dnia 19 września 2005 r.:

„Czy powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.)?”

podjął uchwałę:

**Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.).**

**Uzasadnienie**

Rzecznik Praw Obywatelskich - działając na podstawie art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) w związku z art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz.147) - wystąpił o podjęcie przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego uchwały zawierającej odpowiedź na przedstawione wyżej pytanie, uzasadniając wniosek rozbieżnością w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz brakiem jednolitości poglądów w literaturze.

Sąd Najwyższy, rozstrzygając to zagadnienie w okresie obowiązywania art. 23 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), którego odpowiednikiem jest art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), przyjmował, że legitymację procesową do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma tylko osoba, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 1963 r., II CR 933/62, OSNCP 1964, nr 3, poz. 58). Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w okresie obowiązywania art. 10 u.k.w.h. (por. wyroki z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04 i z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 153/04, nie publ).

Powyższe stanowisko Sąd Najwyższy argumentował tym, że powództwo oparte na art. 10 ust.1 u.k.w.h. nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, lecz roszczeniem typu rzeczowego (*actio in rem*), powód nie ogranicza się bowiem do ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego, lecz domaga się jednocześnie wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi. Legitymację czynną zatem do wytoczenia tego powództwa ma wyłącznie osoba, której przysługuje własność lub inne prawo rzeczowe.

Ten kierunek wykładni prezentowany jest również przez większość przedstawicieli doktryny, z różną argumentacją, uznającą jednak, że przedmiot procesu o ustalenie i procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest w istocie jednakowy. Niektórzy podkreślają, że wytaczając powództwo na podstawie art. 10 u.k.w.h., powód dochodzi szczególnego roszczenia o treści określonej w tym przepisie. Wprawdzie trudno zgodzić się z

twierdzeniem, że jest to zawsze roszczenie typu rzeczowego (*actio in rem*), ponieważ przeciwko niemu przemawia okoliczność, iż w księdze wieczystej mogą być ujawnione nie tylko prawa rzeczowe, ale także – wyjątkowo – prawa osobiste i roszczenia, to jednak nie można podważyć tezy, że chodzi tu o roszczenie *sui generis*, będące jednym z uprawnień, które wynikają z tych praw podmiotowych, jakie mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Najczęściej jest to roszczenie wynikające z prawa rzeczowego podmiotu uprawnionego, ale może to być także roszczenie stanowiące uprawnienie wynikające z przysługującego mu prawa osobistego lub roszczenia obligacyjnego, podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej.

W piśmiennictwie akcentuje się przede wszystkim, że jest to roszczenie typu rzeczowego zbliżone do powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego. Podkreśla się dwie istotne cechy roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej; że nie może być ono samodzielnie przedmiotem przelewu (art. 509 § 1 k.c.) i może być zbyte tylko razem z samym prawem (np. własnością nieruchomości) z którego wynika, oraz że roszczenie to nie ulega przedawnieniu, gdyż art. 223 § 1 k.c., wyrażający zasadę, iż roszczenia rzeczowe wynikające z własności nieruchomości nie ulegają przedawnieniu, ma zastosowanie także do roszczenia o uzgodnienie. Niektórzy autorzy uważają, że art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje roszczenie materialnoprawne, inni, nie podzielając poglądu, iż jest to powództwo zastępujące oświadczenie woli, trafnie zwracają uwagę, że postępowanie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, stwierdzając, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może wytoczyć każdy, kto ma interes prawny w tym, aby stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej został uzgodniony z rzeczywistym stanem prawnym (por. m.in. wyroki z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71, OSNCP 1972, nr 5, poz. 96, z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNCP 1986, nr 7-8, poz. 125, z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12, z dnia 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 84, z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 408/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 136, z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189, oraz uchwałę z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 215). Zasadniczym argumentem przytaczanym na rzecz tego poglądu jest

stwierdzenie, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest *sui generis* powództwem o ustalenie (art.189 k.p.c.), od którego odróżnia je wprawdzie odmiennosc podstawy prawnej i funkcji, ale upodabnia przesłanka interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Omawianego uzgodnienia zatem może żądać każdy, kto ma w tym interes prawny. Wymienienie w art. 10 ust.1 u.k.w.h. osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, ma tylko takie znaczenie, że osoby te nie muszą wykazywać interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, gdyż wynika on z ustawy.

Stanowisko takie zajmują też niektórzy przedstawiciele doktryny.

Rzecznik Praw Obywatelskich, przychylając się do przeważającego w orzecznictwie poglądu, według którego powództwo o uzgodnienie może wytoczyć każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu, podniósł, że katalog podmiotów, którym przysługuje legitymacja czynna, przewidziany w art. 10 u.k.w.h., nie może być uznany za wyczerpujący. W przepisie tym ustawodawca nie użył zwrotu „tylko”, jak postąpił w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., co oznacza, że podmiotom wymienionym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. została przyznana *ex lege* legitymacja czynna i nie muszą wykazywać interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast nie można wykluczyć przypadków, w których interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa będą miały również inne osoby.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, za tym stanowiskiem przemawiają także argumenty konstytucyjne, a przede wszystkim prawo do sądu. Odwołując się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 maja 2002 r., SK 32/01, (OTK Zb.Urz. 2002, nr 3, poz. 31), Rzecznik stwierdził, że Trybunał wielokrotnie podkreślał, iż prawo to nie jest jedynie instrumentem umożliwiającym wykonywanie innych praw i wolności konstytucyjnych, lecz ma być samoistny i podlega ochronie niezależnie od innych praw podmiotowych. Konstytucyjna formuła prawa do sądu ma także inne znaczenie – stanowi zasadę prawa konstytucyjnego – i w tym sensie jest dyrektywą tworzenia prawa i dyrektywą interpretacyjną. Jeżeli więc w sprawie pojawiają się uzasadnione wątpliwości w przedmiocie legitymacji czynnej, to powinny być rozstrzygane na rzecz koncepcji przewidującej najszerszy krąg osób uprawnionych ( art. 45 ust. 1, art. 77 ust. 2 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji).

Prokurator Prokuratury Krajowej wniósł o podjęcie uchwały stwierdzającej, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba wymieniona w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustosunkowanie się do stanowisk wyrażonych przez Sąd Najwyższy w wymienionych orzeczeniach i w literaturze oraz rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga wyjaśnienia charakteru powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. oraz roszczenia realizowanego na podstawie tego przepisu. Konieczne jest też wyjaśnienie znaczenia zawartego w omawianym przepisie unormowania, sugerującego, że reguluje on samodzielnie czynną legitymację procesową do wytoczenia powództwa oraz związek granic podmiotowych zakresu tej legitymacji do wytoczenia powództwa z granicami podmiotowymi legitymacji do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.).

Odnosząc się do przeważającego w orzecznictwie poglądu, że omawiane powództwo może wytoczyć każdy, kto ma w tym interes prawny, należy zaznaczyć, iż interes prawny jest samodzielną przesłanką powództwa jedynie wówczas, gdy tak stanowi przepis prawa. Takim przepisem jest właśnie art. 189 k.p.c., z którego jednoznacznie wynika, że źródłem legitymacji procesowej przy powództwie o ustalenie jest interes prawny. Pogląd, jakoby powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. było odmianą powództwa o ustalenie, nie jest trafny. Opiera się on na budzącym zastrzeżenie założeniu, że zasadniczym warunkiem powództwa wytoczonego na podstawie tego przepisu jest również ustalenie przez sąd istnienia prawa powoda, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź też ustalenie nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej. Wystarczy odwołać się do kontrargumentu, że powód wytaczając powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie ogranicza się do żądania ustalenia, lecz w istocie rzeczy obejmuje nim także samo uzgodnienie. Sąd rozpoznający to powództwo nie bada zatem w ogóle interesu prawnego powoda.

W tej sytuacji wyłania się kwestia prawidłowej formuły roszczenia. Przyjmowane są trzy postacie żądania: uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze,

złożenie przez osobę uprawnioną według księgi wieczystej odpowiedniego oświadczenia potrzebnego do właściwego ujawnienia odnośnego prawa podmiotowego, a także żądanie, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W praktyce sądowej przeważa pogląd, że treścią roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest żądanie uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze. Praktyka ta jest jednak nieprawidłowa, gdyż orzeczenie sądu nie może mieć formy nakazującej sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie wpisu korygującego.

W odniesieniu do żądania złożenia przez osobę uprawnioną odpowiedniego oświadczenia należy zauważyć, że orzeczenie wydane na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. tylko w ujęciu teoretycznym zastępuje właściwe oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi, której prawo jest dotknięte wpisem korygującym. Do takiego wniosku prowadzi zestawienie treści art. 10 ust. 1 u.k.w.h. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., według którego wpis potrzebny do usunięcia niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność ta będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Gdyby zatem uznać, że treścią roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest omawiane żądanie, to należałoby przyjąć, iż powództwo obejmujące realizację takiego roszczenia jest powództwem o ukształtowanie prawa, a nie powództwem o ustalenie. Orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie zastępuje jednak oświadczenia woli osoby uprawnionej według księgi wieczystej, lecz stanowi samoistną podstawę do dokonania wpisu korygującego w księdze wieczystej, bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby zobowiązanej (adresata roszczenia przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.).

Wykładnia literalna tego przepisu, a zwłaszcza brak w jego treści wzmianki o zastąpieniu oświadczenia osoby uprawnionej według księgi, jak również o nakazie kierowanym przez sąd działający w procesie do sądu wieczystoksięgowego, prowadzi do wniosku, że najbliższe brzmieniu art. 10 ust. 1 u.k.w.h jest rozumienie formuły roszczenia jako żądania, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uzasadniony jest zatem wniosek, że roszczenie, o

którym mowa, to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa podmiotu tego roszczenia (nieistnienia prawa zobowiązanego dłużnika roszczenia), a więc, że powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie. Takie rozumienie przeważa w orzecznictwie, które jako źródło legitymacji procesowej do wniesienia tego powództwa przyjmuje kategorię interesu prawnego.

Tymczasem analiza art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zwłaszcza zawarty w nim zwrot dotyczący możliwości żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez osobę której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, prowadzi do wniosku, że chodzi o prawo obrazujące stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczenia, a więc także roszczenia przewidziane w art. 16 u.k.w.h. Dotyczy on właściciela, jeżeli inna osoba jest błędnie wpisana w księdze wieczystej jako właściciel lub uprawniona z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego (np. hipoteki), a także osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Przykładowo, właściciel może się domagać uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez wpisanie go w dziale drugim księgi wieczystej jako właściciela w miejsce innej wpisanej osoby, a wierzyciel hipoteczny przez wpis hipoteki, jeżeli została bezpodstawnie wykreślona, lub żądać jej wykreślenia, jeżeli została błędnie wpisana. Osobą taką jest także wierzyciel, który bez wpisania hipoteki nie może egzekwować swojej wierzytelności, gdy dłużnik nie jest wpisany jako rzeczywisty właściciel. Wynika z tego, że zakres legitymacji procesowej jest podmiotowo ograniczony i dotyczy tylko osób wymienionych w treści tego przepisu. Do takiego wniosku prowadzi jednoznacznie wykładnia językowa.

Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, a dopiero wtedy, gdy zawodzi, prowadząc do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, należy sięgać do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. orzeczenie z dnia 28 maja 1986 r., U 1/86, OTK 1986 poz. 2 i z dnia 5 listopada 1986 r., U 5/86, OTK 1986 poz. 1).

Przystępując do oceny, czy art. 10 u.k.w.h. można prawidłowo odczytać tylko przy zastosowaniu wykładni językowej, należy mieć na względzie przyjętą w tym

przepisie konstrukcję wiążącą uzgodnienie z wpisem, co wskazuje na synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. W konsekwencji trzeba przyjąć, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

W orzeczeniach przyjmujących, że uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może żądać każdy, kto ma w tym interes prawny, pominięto unormowanie zawarte w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., regulującym legitymację do złożenia wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podzielenie tego poglądu prowadziło do tego, że osoba niewskazana w art. 10 u.k.w.h., a mająca interes w omawianym uzgodnieniu, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie na podstawie tego wyroku wpisu w księdze wieczystej. Prowadzenie zatem takiego procesu byłoby iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym. Osoba ta mogłaby obalać domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej w innym postępowaniu, w którym przesłanką do rozstrzygnięcia jest stwierdzenie rzeczywistego stanu prawnego, np. wnosząc powództwo windykacyjne właściciel nieruchomości, który nie jest ujawniony w księdze wieczystej, może bez uzgodnienia wpisu z rzeczywistym stanem prawnym żądać wydania nieruchomości. W postępowaniu tym wykazanie przez powoda, że jest właścicielem, stanowi przesłankę rozstrzygnięcia.

Gdyby wolą ustawodawcy było uzależnienie tej legitymacji od interesu prawnego, to wskazanie w art. 10 ust. 1 osób uprawnionych do wytoczenia powództwa byłoby bezprzedmiotowe. Musi więc odpaść argument, że wymienienie tych osób oznacza, iż nie muszą one wykazywać interesu prawnego, ponieważ legitymacja ta została im przyznana *ex lege*.

Rozważania te wskazują, że sens art. 10 u.k.w.h. można odczytać dopiero w powiązaniu z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., i prowadzą do wniosku, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba



uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Rozwiązanie to jest zgodne z celem omawianego postępowania o uzgodnienie i tworzy spójność merytoryczną art. 10 u.k.w.h. nie tylko z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., ale także z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Mocnym argumentem przemawiającym za taką wolą ustawodawcy jest wykładnia historyczna. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece w zakresie objętym przedstawionym zagadnieniem stanowi kontynuację poprzednio zunifikowanego prawa. Nie przyjęto proponowanego w projekcie Prawa rzeczowego z 1937 r. przepisu art. 398 § 2 w brzmieniu: "Jeżeli treść księgi wieczystej jest niezgodna ze stanem prawnym, uprawniony może żądać usunięcia tej niezgodności (§ 1). Uzgodnienia księgi wieczystej ze stanem prawnym mogą żądać także wierzyciele uprawnionego (§ 2)", które nie było zsynchronizowane z art. 356, określającym, kto może wystąpić z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej. Argumentowano, że prawo materialne nie może być iluzoryczne, zatem należy uzupełnić przepisy dotyczące legitymacji do złożenia wniosku o wpis.

Dodatkowy argument - przemawiający na rzecz poglądu, że legitymację czynną do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. mają tylko osoby wymienione w tym przepisie oraz w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. – można wyprowadzić z możliwości obalenia domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h. przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego w każdym innym postępowaniu, a nie tylko w postępowaniu o usunięcie niezgodności. Dowód taki polega na wykazaniu, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zrozumiałe jest, że w wyniku uwzględnienia żądania określonego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nastąpi nie tylko obalenie domniemania przewidzianego w art. 3 ustawy, ale również ujawnienie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego. Wyrok będzie stanowić podstawę wpisu, przy czym sąd wieczystoksięgowy nie może badać jego zasadności, a jedynie prawomocność oraz wymagania wymienione w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Wpis taki jest orzeczeniem i podlega zaskarżeniu na ogólnych zasadach. Nie można przy tym aprobować wyrażanego w literaturze zapatrywania, że wpis ten nie jest orzeczeniem, lecz tylko czynnością techniczną i nie podlega zaskarżeniu, nie znajduje ono bowiem uzasadnienia w przepisach ustawy.

Przyjętego rozwiązania nie osłabiają akcentowane przez Rzecznika Praw Obywatelskich argumenty natury konstytucyjnej, nie można bowiem stawiać znaku

równości między prawem do sądu a legitymacją procesową. Z przedstawionych rozważań wynika zresztą, że zainteresowana osoba trzecia nie jest pozbawiona ochrony, gdyż może obalić domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w każdym postępowaniu, w którym od rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości zależy treść rozstrzygnięcia. Tak więc argumenty przytaczane w orzecznictwie, które zdaniem Rzecznika przemawiają na rzecz stanowiska, że legitymację do wystąpienia z żądaniem uzgodnienia na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ma każdy, kto ma interes prawny, nie mogą być uznane za uzasadnione.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 1 pkt 1 lit. b w związku z art. 60 § 2 i art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym, Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.).