

Aleksander Oleszko

Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczystej

1. Ujawnienie stanu prawnego nieruchomości a obalenie domniemania wynikającego z wpisu

Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej może wynikać z różnych zdarzeń. Jednakże dowiedzenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, mimo dokonanego wpisu w księdze wieczystej i związanych z nim domniemań, stanowi częstokroć zasadniczy problem. Dzieje się tak dlatego, że nasze prawo nie zna dowodów stwierdzających prawo własności w sposób bezwzględny i przeciwko każdemu dowodowi dopuszcza prowadzenie przeciwdowodu, przy czym dzieje się to z różnych względów:

- a) dokument może być sfałszowany;
- b) dokument mający nawet charakter dokumentu urzędowego, jakim jest najczęściej akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy skutkującej przeniesieniem własności nieruchomości, stanowi tylko dowód złożenia oświadczeń woli stron. Nie dowodzi to jeszcze, że stwierdzona w akcie notarialnym czynność prawna jest pod względem materialnoprawnym skuteczna (np. rozporządzenie cudzą nieruchomością);
- c) stosowne dokumenty stwierdzają jedynie stan prawny z datą ich sporządzenia¹.

¹ Na przyczynę tę wskazuje uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 r. I CO 39/56 (OSNC 1958, nr 4, poz. 91).

Obalenie domniemań wynikających z wpisu prawa w księdze wieczystej, którą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, wymaga przeprowadzenia określonych procedur oraz trybów postępowania przewidzianych przede wszystkim w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.). W takiej sytuacji najczęściej wskazuje się na przepis art. 10 ust. 1 cyt. ustawy, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia tej niezgodności².

W dalszych rozważaniach interesuje nas niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wywołanym dokonaniem wpisu prawa własności na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej Skarbu Państwa³ w sytuacji, gdy kupujący nabył wspomnianą nieruchomość będącą w rzeczywistości jego własnością. Okoliczność ta została ujawniona dopiero po zawarciu umowy i założeniu księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości.

W postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przeciwko Skarbowi Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, powód domaga się wykreślenia w księdze wieczystej podstawy wpisu (umowy sprzedaży nieruchomości rolnej Skarbu Państwa) i ujawnienie jako podstawy wpisu postanowienia sądu o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu jako poprzednim właścicielu przedmiotowej nieruchomości. Powód jest

² Domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. jest domniemaniem wzruszalnym i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego nie tylko w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w innym postępowaniu, jako przesłanka rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1960 r. 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 162).

³ Podstawą dla rozważanej kwestii jest dokonanie wpisu prawa własności na rzecz kupującego nieruchomość rolną od Skarbu Państwa w trybie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.). Ujawniona podstawa wpisu prawa własności stwarza dla powoda niekorzystną sytuację również dlatego, że w razie dalszej sprzedaży (ustawa określa to jako odsprzedaż) tej nieruchomości, z mocy art. 29 ust. 4 cyt. ustawy, Skarbowi Państwa przysługuje ustawowe prawo pierwokupu w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości.

ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel; nie kwestionuje zatem wpisanego prawa na swoją rzecz, ponieważ nadal jest właścicielem tej nieruchomości. Natomiast zarzuca niezgodność wpisu w zakresie ujawnienia jego podstawy z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, twierdząc, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży był już właścicielem „nabytej” nieruchomości na podstawie innego tytułu niż ujawniona w księdze wieczystej podstawa wpisu.

W związku z powyższym powstaje pytanie, czy w drodze powództwa wszczętego w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. można żądać uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości co do błędnej podstawy dokonanego wpisu i ujawnienia rzeczywistej podstawy wpisu tegoż prawa.

2. Zakres znaczenia „niezgodności wpisu prawa” z rzeczywistym stanem prawnym

Przedstawione zagadnienie w dotychczasowym piśmiennictwie w zasadzie było niezauważalne. Stosunkowo bogate wypowiedzi odnoszące się do unormowania przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. koncentrowały się głównie na znaczeniu oraz zakresie rozumienia określenia „niezgodności wpisu prawa” w księdze wieczystej. Problem w tym, iż z powyższą analizą nie zawsze wystarczająco precyzuje się elementy (składniki) składające się na wpis prawa, charakter i znaczenie samego wpisu, potrzeby „odgraniczenia” podstawy wpisu oraz „samego wpisu”, w szczególności nie wyjaśnia się, czy treść wpisu obejmuje również podstawę wpisu. Najczęściej uważa się, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym „polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze wieczystej i wykreślenie innego prawa bądź wreszcie sprostowaniu treści wpisanego prawa”⁴. Bynajmniej nie oznacza to, że nie zauważono konieczności objęcia kognicją postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. oceny oraz zakresu „badania” podstawy wpisu. Jednakże w kwestii tej odróżnia się sytuacje, w których w ogóle nie można skutecznie kwestionować podstawy wpisu, mimo że wpis jest niezgodny z rzeczywi-

⁴ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 71-72.

stym stanem prawnym⁵, oraz gdy dopuszczalność taką przewiduje w pewnych granicach autonomia każdego z postępowań sądowych bądź autonomia orzecznictwa sądowego i administracyjnego⁶. Zawsze jednak skutkiem „wzruszenia” podstawy dokonanego wpisu jest uzgodnienie treści samego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym i ujawnienie aktualnego podmiotu prawa w księdze wieczystej. Myśl tę najczęściej wyraża się w ten sposób, że „sąd powinien sformułować sentencję wyroku w sposób poprawny, zarządzając wykreślenie wpisu i wpisanie zamiast niego prawa odpowiadającego rzeczywistemu stanowi prawnemu”⁷. Również „poprawne żądanie pozwu powinno być ujęte w ten sposób, że zamiast osoby figurującej jako właściciel – niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym – powinien być wpisany powód, gdyż dopiero w wyniku takiego wpisu nastąpi uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁸”.

Szczególnym przypadkiem wymagającym odrębnego zauważenia dla potrzeb niniejszych rozważań jest trafne stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy, według którego umowa, na podstawie której osoba niebędąca właścicielem oświadcza, że sprzedaje nieruchomość, nie przenosi własności, ponieważ nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje. Umowa taka nie jest nieważna, lecz całkowicie bezskuteczna, nie może więc stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księdze wieczystej. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem. Osoba, której prawo zostało naruszone, może żądać usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.⁹

⁵ W trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie można kwestionować prawidłowości orzeczenia sądowego czy też decyzji administracyjnej jako podstawy wpisu. Jednakże dokonany wpis na podstawie tzw. bezwzględnej nieważności ostatecznej decyzji administracyjnej może być podważany w drodze procesu z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1984 r. IV CR 343/85, OSNCP 1985, nr 7, poz. 92; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r. II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7).

⁶ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1999 r. I CKN 1079/97 z aprobowaną glosą A. Oleszki (OSP 1999, nr 12, poz. 623), który kognicją sądu objął możliwość badania, czy wpisu dokonano na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

⁷ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 72.

⁸ Tamże, s. 73.

⁹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1980 r. IV CR 202/80 (Lex nr 8265).

Sporadycznie w piśmiennictwie wskazuje się na możliwość „uchylenia podstawy prawnej wpisu” w trybie art. 10 u.k.w.h.¹⁰ Zarazem jednak wskazuje się, że uchylenie to ma związek ze wzruszeniem podstawy prawnej – dokumentu, na podstawie którego dokonano wpisu (np. prawomocne postanowienie sądu, akt notarialny, decyzja administracyjna) i występuje pod postacią nowych prawomocnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych. Jeżeli mamy do czynienia z uchyleniem podstawy wpisu i dokonaniem nowego wpisu, np. na podstawie orzeczenia sądu wydanego w trybie art. 679 k.p.c., wówczas postanowienie to stanowi zarazem podstawę do usunięcia niezgodności w księdze wieczystej przez wykreślenie wcześniej wpisanych spadkobierców i dokonanie wpisu aktualnych spadkobierców. Może się jednak zdarzyć, że takie postanowienie nie będzie wystarczającym dokumentem do wykreślenia wpisu. W takiej sytuacji – według przytoczonego poglądu – uchylenie podstawy prawnej wpisu nie stanowiłoby podstawy do usunięcia niezgodności w księdze wieczystej¹¹. W ten sposób Autor zdaje się prezentować pogląd, iż samo uchylenie podstawy wpisu i ujawnienie dokumentu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest możliwe, jeżeli zachowana zostaje dotychczasowa treść wpisu (np. prawo własności).

Na podstawie przytoczonych rozumowań można wyrazić twierdzenie, iż niezgodność wpisu prawa w księdze wieczystej odnosi się przede wszystkim, o ile nie wyłącznie, do samej treści wpisu (np. prawa własności, użytkowania wieczystego, rodzaju hipoteki) i konieczności dokonania tego wpisu na podstawie właściwego dokumentu (zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym). Oznacza to, że kwestionowanie podstawy dokonanego wpisu jako niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym traktuje się jako przesłankę rozstrzygnięcia odnośnie do treści wpisu. Czyżby oznaczało to zatem, że w trybie postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie można kwestionować samej podstawy dokonanego wpisu, jeżeli dotychczasowa treść wpisu odpowiada prawu materialnemu (np. prawu własności, co do której właściciel legitymuje się wymaganym dokumen-

¹⁰ Por. J. Trzeźniewski-Kwiecień, [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 51.

¹¹ Tak J. Trzeźniewski-Kwiecień, [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg...*, s. 52.

tem, ale nie ujawnionym jako podstawa tego wpisu)? Czy w takiej sytuacji powodowi, a zarazem właścicielowi, służy jedynie droga postępowania o ustalenie (art. 189 k.p.c.), w celu udowodnienia, że w chwili zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa był już jej właścicielem i nabył nieruchomość od nieuprawnionego?

Odpowiedzi na wskazany problem należałoby poszukiwać przede wszystkim w zasadach samego postępowania wieczystoksięgowego oraz w konstrukcji i charakterze wpisu prawa w księdze wieczystej.

3. Zasada orzekania w postępowaniu wieczystoksięgowym

Nie ulega wątpliwości, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. zasada orzekania wyrażona w art. 316 § 1 k.p.c. Oznacza to, że sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego w chwili orzekania¹². Czyli chwilą orzekania jest nie tylko dokonanie wpisu w księdze wieczystej, ale także oddalenie wniosku o wpis. Odpowiednie stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. polega między innym na tym, że zgodnie z art. 34 u.k.w.h. za podstawę orzekania sąd uważa „stan rzeczy” istniejący zarówno w chwili dokonania wpisu, jak i oddalenia wniosku. Kognicją obejmuje nie tylko dokument, na podstawie którego wpis ma zostać dokonany, ale także ujawniony już wpis (bada treść księgi wieczystej) co do osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte (art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 34 u.k.w.h.). Tak więc wcześniejsze wykreślenie prawa zbywcy powoduje, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może wpisać prawa nabywcy. W konsekwencji nie można wówczas skutecznie powoływać się na rejestr wiary publicznej ksiąg wieczystych ani na tytuł zbywcy uzasadniający rozporządzenie nieruchomością, ani wreszcie na uchybienia we wcześniejszym postępowaniu, w którym wadliwie wykreślono prawo zbywcy. W takim wypadku nabycia prawa z czynności prawnej można dochodzić w drodze postępowania wszczętego w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., żądając wykreślenia istniejącego prawa i wpisanie swego prawa¹³.

¹² Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r. III CK 245/02 (OSP 2005, nr 1, poz. 3).

¹³ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r. I CKN 895/00 (OSNC 2003, nr 11, poz. 154).

Wiąże się z tym również sformułowanie „sprawy o wpis”, któremu w orzecznictwie przyznaje się odrębne znaczenie ze względu na szczególny charakter postępowania wieczystoksięgowego. W istocie bowiem „sprawa o wpis” nie kończy się w jednoznaczny sposób dokonaniem poszczególnych wpisów¹⁴. Ma to swoje konsekwencje również w tym, iż w sytuacji niezgodności wpisu ze stanem prawnym, można w stosownym trybie postępowania sądowego obalić domniemania wynikające z art. 3 u.k.w.h.

4. Zasada legalizmu jako podstawa systemu wpisów w księdze wieczystej

Analiza przepisów art. 31 oraz 32 u.k.w.h. wskazuje, że dokument będący podstawą wpisu w księdze wieczystej musi mieć formę pisemną i z przeznaczenia stanowi środek dowodowy, a także świadczyć o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości, jaki ma być na jego podstawie ujawniony. Wyprowadzana z powołanych przepisów zasada legalizmu w zakresie stwierdzenia pewności stanu prawnego wynikającego z dokumentu jako podstawy wpisu nie może mieć charakteru bezwzględnego co do związania sądu wyłącznie wymogami formalnymi dokumentu. Sam bowiem dokument podlega już na podstawie określonych przepisów prawa określonym regułom dowodowym (por. art. 246 i 247 k.p.c.)¹⁵. Niezależnie od tych ograniczeń, kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa przewiduje także określone reguły dowodowe co do oceny treści i formy dołączonego do wniosku dokumentu jako podstawy wpisu (art. 626⁸ § 2 k.p.c., a także co do określenia skutków następstwa wynikającego z danego dokumentu. Jak wynika z orzecznictwa ocena ta *in concreto* nie zawsze wydaje się trafna, ale też trzeba mieć zawsze na uwadze, że mimo unormowania zawartego w art. 1 u.k.w.h. nie zawsze można osiągnąć absolutną pewność stanu prawnego odnośnie do ujawnionego wpisu prawa. Chęć osiągnięcia tego wyłącznego celu niejednokrotnie prowadzi do absurdalnych rezultatów. Można by na przykład

¹⁴ Z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1997 r. I CKN 88/96 (OSNC 1997, nr 12, poz. 198).

¹⁵ Zob. bliżej na ten temat E. D r o z d, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. II, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 112-161.

zakwestionować postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku jako podstawy wpisu, bo przecież udziały, a nawet osoby spadkobierców mogą ulec zmianie w trybie art. 679 k.p.c. i żądać od spadkobierców przeprowadzenia działu spadku¹⁶.

Okazuje się, iż to samo orzeczenie sądowe (wyrok orzekający rozwód) jako podstawa wpisu wywoływało nawet w orzecznictwie Sądu Najwyższego istotne rozbieżności co do przemiany sytuacji prawnej nieruchomości objętej wspólnością ustawową (bezudziałową) na współwłasność rozwiedzionych małżonków w równych częściach ułamkowych¹⁷.

Zasadzie legalizmu w powyższym znaczeniu nie sprzeciwia się obojętne badanie przez sąd wymogów formalnych dokumentu jako podstawy wpisu. Kognicją tego postępowania jest także dokonanie oceny w zakresie stwierdzenia pewności stanu prawnego wynikającego z danego dokumentu jako podstawy wpisu (por. wyrok rozwodowy jako podstawa wpisu współwłasności nieruchomości na rzecz rozwiedzionych małżonków po 1/2 części). Podstawa wpisu to nie tylko wymogi formalne dokumentu, ale także ocena czynności materialnoprawnej zawartej w tym dokumencie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu do księgi wieczystej powinna być badana przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnym, ale także co do jej skuteczności materialnej. Oznacza to, że sąd ten powinien badać ważność czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu, a więc jej zgodność z przepisami bezwzględnie obowiązującymi¹⁸.

Zasada legalizmu nie wyłącza obowiązku sądu samodzielnej oceny podstawy dokonanego wpisu, jeżeli stwierdzi oczywistą wadliwość, np. co do nazwy dokumentu. Użycie w umowie małżonków zawartej w for-

¹⁶ Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r. III CZP 16/01 (OSP 2002, nr 2, poz. 17).

¹⁷ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r. II CKN 177/97, (OSP 1998, nr 10, poz. 168) oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r. III CZP 16/01 (OSP 2002, nr 2, poz. 17).

¹⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r. III CR 177/62 (OSNCP 1964, nr 2, poz. 36); postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1999 r. II CKN 591/98 (OSNC 2000, nr 7-8, poz. 131).

mie aktu notarialnego sformułowania o „zniesieniu wspólności ustawowej” nie jest przeszkodą w uznaniu, że jest to umowa o rozdzielnosci majątkowej (art. 47 § 1 k.r.o.)¹⁹ i taka jej nazwa powinna określać podstawę dokonanego wpisu. Jednakże dokonanie wpisu wadliwego w powyższym zakresie nie prowadzi do niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym, którą należałoby usunąć w drodze postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Nie usprawiedliwia to również notariusza, który po zapoznaniu się z treścią wpisu i jego podstawą, przy sporządzeniu kolejnej czynności notarialnej powodującej rozporządzenie taką nieruchomością, powinien posłużyć się właściwym sformułowaniem odpowiadającym prawu materialnemu właściwemu dla tego rodzaju czynności prawnej. Względy bezpieczeństwa prawnego odnośnie do stwierdzenia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej wymagają, iż niewystarczające jest ograniczenie się do samej treści wpisu danego prawa (np. własności, użytkowania wieczystego), ale istnieje również konieczność poznania podstawy prawnej dokonania takiego wpisu. Ujawniona treść wpisu prawa niejednokrotnie jest identyczna np. ze współwłasnością nieruchomości A i B po 1/2 części. Rozdzielnosc majątkowa może bowiem powstać na podstawie umowy albo orzeczenia sądu (art. 52 k.r.o.). Natomiast nie jest obojętne dla pewności tego obrotu źródło powstania tej rozdzielnosci (por. art. 47¹ k.r.o.), na co powinna wskazywać właściwa podstawa wpisu.

5. Charakter, znaczenie oraz struktura wpisu prawa w księdze wieczystej

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nadaje pojęciu „wpis” charakter konwencjonalny, a w dodatku niejednolity, w zależności od tego, czy ciężar został położony na jego formalne czy też materialne znaczenie²⁰. Wpis jako postać stanowczego rozstrzygnięcia o material-

¹⁹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 1996 r. III CZP 74/96 (OSNC 1996, nr 11, poz. 152).

²⁰ Bliżej na ten temat zob. zwłaszcza E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*. t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 94 i nast., s. 114 i nast. oraz cyt. tam dalsza literatura; por. ponadto J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów w księgach wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 14 i nast.; P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rejent 2006, nr 7-8, s. 157 i nast.

noprawnej istocie sprawy w myśl art. 626⁸ § 6 k.p.c. jest orzeczeniem. Z mocy wyraźnego przepisu art. 626⁸ § 7 k.p.c. taki sam charakter ma wykreślenie jako przeciwieństwo wpisu. W tym wypadku logiczne i funkcjonalne znaczenie słowa „wpis” spoczywa na jego roli jako aktu władczego, rozstrzygającego o prawie podmiotowym bezpośrednio lub pośrednio (np. wpisy w dziale I-O księgi wieczystej). Natomiast, jeżeli wpis nie ustala stanu prawnego, doniosłość prawna tego pojęcia ogranicza się do formy i miejsca zaznaczonego w odpowiednim dziale i łamie księgi wieczystej (np. wpis wzmianki).

W literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie powszechnie wskazuje się na podwójny charakter wpisu, to jest jako orzeczenia oraz jako czynności technicznej²¹, która nadaje mu wymaganą przez prawo postać (strukturę)²². Wprawdzie interesuje nas pierwsze znaczenie wpisu, ale nie powinno się też pomijać jego struktury. Wskazane w § 10 rozp. wyk. z 2001 r. elementy wpisu tworzące jego strukturę to nie tylko sama czynność techniczna nadająca wpisowi określoną postać różną od przyjętego w kodeksie postępowania cywilnego tradycyjnego podziału orzeczeń na wyroki, postanowienia, zarządzenia. Bez wątplenia wpis jako orzeczenie rozstrzyga o materialnoprawnej istocie sprawy (art. 626⁸ § 2 i 8 k.p.c.). Jednakże stwierdzenie to wymaga dalszej analizy przede wszystkim co do znaczenia „rozstrzygnięcia o materialnoprawnej istocie sprawy” oraz co do objęcia treścią wpisu także podstawy dokonanej wpisu.

Odpowiedź wymaga rozważenia różnych aspektów sprawy.

W piśmiennictwie zwykło się odróżniać samą treść wpisu oraz podstawę jego dokonania. Wskazuje się także na „istotną treść wpisu” (art. 626¹⁰ § 2 k.p.c. Według E. Gniewka „orzeczeniem jest dokonany wpis, a w obrocie liczy się jego treść (jakby sentencja)²³. Zawiadomienie zawierające istotną treść wpisu wysyłane uczestnikom postępowania nie jest wprawdzie orzeczeniem, jednakże z niego dowiadują się uczestnicy o tre-

²¹ E. Gniewek, [w:] *System prawa...*, s. 105; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1996 r. III CZP 104/96 (OSNC 1996, nr 12, poz. 163).

²² Zob. zwłaszcza § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.

²³ E. Gniewek, [w:] *System prawa...*, s. 105.

²⁴ Tamże, s. 105.

ści wpisu będącego orzeczeniem²⁴. Kwestię tę S. Rudnicki ujmuje w ten sposób, iż ujawniony w księdze wieczystej stan prawny wynika z treści wpisanych praw, a przez treść księgi rozumie prawa i roszczenia w niej ujawnione²⁵.

Wpisu dokonuje się na podstawie wymaganego dokumentu bądź przepisu prawa, jeżeli ustawa taką podstawę przewiduje²⁶. Brak podstawy wpisu stanowi jedną z przesłanek oddalenia wniosku o wpis (art. 626⁹ k.p.c. Według P. Mysiaka, o ile w przepisach art. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 31 u.k.w.h. ustawodawca wskazuje na dokumenty jako podstawę wpisu, to w przepisie art. 626⁹ k.p.c. jako podstawę należy rozumieć nie tylko wymagany dokument, ale podstawę faktyczną rozstrzygnięcia²⁷. Powyższe rozróżnienie pozwala Autorowi wysunąć wniosek, iż „podstawą wpisu są fakty konieczne do dokonania wpisu i dowody konieczne do ich wykazania”²⁸. W związku z tym wyróżnia dwie koncepcje podstaw wpisu. Pierwsza wynika z zasady legalizmu materialnego, według której podstawą wpisu może być tylko dokument, który w swojej treści określa zmianę stanu prawnego nieruchomości. Oznacza to, że wpis nie może być dokonany bez podstawy materialnoprawnej. Druga – jest konsekwencją zasady konsensusu formalnego, według której do wpisu wystarcza dokument wskazujący z dużym prawdopodobieństwem na zmianę stanu prawnego. Najczęściej jest to zgoda uprawnionego, którego prawo ma być dotknięte wpisem²⁹.

„Zależność” między wpisem a jego podstawą rozumianą jako określony rodzaj dokumentu, na podstawie którego wpis był dokonany, ujmowana jest odmiennie, gdy przychodzi do oceny „ważnej podstawy wpisu” w aspekcie przesłanek wskazanych w przepisie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. oraz działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. W pierwszym wypadku przyjmuje się, iż jeżeli np. umowa sprzedaży dotknięta była bezwzględną nieważnością (art. 58 § 1 k.c.), to wpis nabywcy na podstawie takiego aktu notarialnego dokonany zostaje bez

²⁵ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 44-45.

²⁶ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1997 r. II CKN 216/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 7).

²⁷ P. Mysiak, *Podstawa wpisu...*, s. 158.

²⁸ Tamże, s. 158.

²⁹ Tamże, s. 159.

ważnej podstawy i zbywca będzie mógł żądać usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h. i żądać zwrotu nieruchomości. W tym wypadku art. 5 u.k.w.h. w ogóle nie ma zastosowania³⁰. Działanie rękojmi nie jest zależne od rodzaju tytułu, na podstawie którego zbywca był wpisany do księgi wieczystej, lecz od ważności ujawnionej podstawy wpisu. Dopiero w razie zbycia nieruchomości przez takiego wpisanego nabywcę bez ważnej podstawy prawnej kolejny nabywca będzie chroniony rękojmią³¹.

Należy podzielić ten kierunek rozumowania, który, mając na uwadze niejednoznaczność pojęcia „wpis”, kładzie akcent na wpisie jako orzeczeniu stanowiącym podstawę ujawnienia (niekiedy warunku *sine qua non* powstania) niektórych praw przewidzianych ustawą jako istotnego elementu bezpieczeństwa i stabilności stanu prawnego, jaki spełnia system ksiąg wieczystych³². W świetle art. 626⁸ § 6 k.p.c. z wpisem – w znaczeniu tego przepisu – będziemy mieli do czynienia tylko wtedy, gdy zachodzi jedność wpisu i orzeczenia. Jeżeli nastąpi np. uchylenie wpisu i oddalenie wniosku lub odrzucenie wniosku, względnie postępowanie zostanie umorzone przy niezmiennych przesłankach materialnoprawnych, wówczas zachodzi niedopuszczalność ponownego orzekania w tym przedmiocie przez jakikolwiek sąd. Prawomocne orzeczenie nie pozwala podejmować przez sąd wieczystoksięgowy merytorycznego rozpoznania sprawy i nie ma w tej sprawie możliwości orzekania poza fizycznym wykreśleniem w księdze wieczystej śladu nieistniejącego już orzeczenia jako wpisu, a więc wpisu bezprzedmiotowego. Oznacza to, że czynność wykreślenia ma wyłącznie charakter techniczny, porządkujący stan wpisów w księdze wieczystej stosownie do treści wydanego w sprawie orzeczenia³³.

Jedność wpisu i orzeczenia odnosi się wyłącznie do merytorycznego rozpoznania sprawy o wpis. Należy przyjąć, że „merytoryczne rozpoznanie sprawy” to nie tylko sama treść wpisu ujawniająca w konkretnym

³⁰ Tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1980 r. cyt. w przypisie 9 oraz S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 47.

³¹ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 47 i 49.

³² Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1996 r. III CZP 104/96 (OSNC 1996, nr 12, poz. 163).

³³ Uchwała Sądu Najwyższego cyt. w przypisie 32.

wypadku dane prawo (roszczenie), ale także podstawa dokonanego wpisu. Można zatem stwierdzić, iż wpis jako orzeczenie obejmuje jednocześnie treść ujawnionego prawa oraz podstawę wpisu³⁴. Przecież wpis to nie tylko jego treść. Elementy wpisu określa § 10 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r. Wśród nich są oczywiście elementy techniczne wpisu³⁵, ale z mocy wyraźnego stwierdzenia § 10 ust. 3 cyt. rozp. „uważa się za objęte treścią wpisu” również „dokładne oznaczenie części dokumentów będące podstawą wpisu”. Jeżeli treścią wpisu objęte są „części dokumentów” jako podstawa wpisu, to tym bardziej zakres treści wpisu obejmuje także „dane o podstawie wpisu”. Trzeba jednoznacznie wskazać, że przez „treść wpisu” rozumiemy w tym wypadku ujawnione prawa i roszczenia oraz podstawę dokonanego wpisu w zakresie merytorycznego rozpoznania sprawy o wpis. Godzi się bowiem zaznaczyć, iż na gruncie ksiąg wieczystych również pojęcie „treści wpisu” jest wieloznaczne. Wystarczy choćby wskazać na § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 marca 2003 r. w sprawie utrwalania treści wpisów w księgach wieczystych (Dz.U. Nr 49, poz. 421), według którego „utrwalaniem treści wpisów w księdze wieczystej jest ogół czynności służących sporządzeniu księgi wieczystej, z zachowaniem wszystkich cech tej księgi”.

Zasadna jest krytyczna ocena konstytucyjności przepisu § 10 rozp. wyk. z 2001 r. odnośnie do elementów wpisu jako wymogu konstytucyjnego orzeczenia. Skoro wpis jako orzeczenie jest niejako sentencją rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, to elementy tej sentencji powinny określać przepisy kodeksu postępowania cywilnego, a nie rozporządzenie wykonawcze (por. art. 325 k.p.c.)³⁶. Można jednak uznać za zbyt ogólne stwierdzenie, iż „stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej jest wyłącznie treść wpisów ujawniających prawa na nieruchomości, a nie

³⁴ A. O l e s z k o, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 35.

³⁵ Według § 10 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r. niewątpliwie elementami technicznymi są: wskazanie miejsca ogłoszenia rodzaju i tytułu aktu prawnego, numeru jednostki redakcyjnej tego aktu, wskazanie daty jego uchwalenia lub wydania, jeżeli podstawą wpisu jest przepis prawa, numer karty akt, pod którym został w aktach umieszczony dokument, a w wypadku gdy dokument znajduje się w aktach innej księgi wieczystej – numer tej księgi i kartę akt.

³⁶ Por. S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 36. Rozporządzenie wykonawcze powinno ograniczać się do wskazania wymogów technicznych ujawniana podstawy wpisu, a nie merytorycznej treści wpisu.

dokumentów, które znajdują się w aktach księgi wieczystej (art. 28 u.k.w.h.)³⁷, jeżeli przez treść księgi wieczystej rozumieć tylko prawa i roszczenia w niej ujawnione³⁸. Oczywiście złożone do akt księgi wieczystej dokumenty i pisma dotyczące księgi ze zrozumiałych względów nie mogą obejmować treści wpisów ujawnionych w księdze, gdyż akta księgi służą zupełnie innym celom niż „ustalenie stanu prawnego nieruchomości” (art. 1 u.k.w.h.). Nie można jednak zapominać, iż zawarty w art. 626¹⁰ § 2 k.p.c. wymóg „zawarcia istotnej treści wpisu” w zawiadomieniu o dokonany wpis obejmuje bez wątpienia również podstawę wpisu, a więc „dane o dokumencie” stanowiącym podstawę jego dokonania. Również odpis księgi wieczystej zawiera nie tylko wszystkie elementy wpisu określone w § 10 rozp. wyk. z 2001 r., ale także dane wskazane w § 254 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS Nr 5, poz. 22 ze zm.). Z akt księgi wieczystej może zostać wydany tylko dokument, który nie stanowił podstawy wpisu (art. 255 cyt. zarządzenia). Oznaczać to powinno, iż stanem prawnym wpisu jako orzeczenia jest także ujawniona podstawa jego dokonania. Jeżeli podstawą tą jest wymagany dokument, to jego postanowienia stanowiące element konstytutywny wpisu jako orzeczenia objęte są zakresem kognicji sądu w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Przyjęta konwencjonalność pojęcia wpisu jako orzeczenia wywołuje różną „skuteczność” tego wpisu. Na przykład dla potrzeb działania rękojmi (art. 5 u.k.w.h.) treścią wpisu objęte są prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej. Również w takim samym zakresie działają domniemania wynikające z art. 3 u.k.w.h., ale już odnośnie do roszczenia wynikającego z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może obejmować każdy element wpisu jako orzeczenia, w tym zwłaszcza samą podstawę dokonanego wpisu, a więc dokumentu ujawniającego dany wpis.

Również notariusz sporządzający umowę o skutkach rozporządzających w ramach obowiązku staranności zawodowej nie powinien poprze-

³⁷ Tamże, s. 63.

³⁸ Tamże, s. 45.

stać na treści wpisu co do ujawnionego w księdze wieczystej prawa, ale bezsprzecznie zapoznać się z podstawą wpisu, a więc ocenić dokument stanowiący dokonanie podstawy tego wpisu. Jest to konieczne nie tylko dla dokonania przez notariusza oceny sytuacji prawnej nieruchomości stanowiącej przedmiot własności zawieranej umowy, ale np. bazując tylko na zapoznaniu się z podstawą prawną dokonanego wpisu notariusz może uświadomić sobie, że w konkretnym wypadku może sporządzić daną umowę sprzedaży wyłącznie o skutkach zobowiązujących, ponieważ z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu ujawnionej w księdze wieczystej nieruchomości wynika, iż przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. Obowiązek przewidziany w art. 92 § 4 pr. o not. nakłada na notariusza sporządzenie w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego w celu ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Obowiązek sformułowania treści stosownego wniosku wymaga także od notariusza znajomości podstawy dokonanego wpisu. Sformułowany *in concreto* wniosek nie zawsze może ograniczać się tylko do przedmiotu i rodzaju czynności rozporządzającej dokonywanej przez strony w sporządzonym przez notariusza akcie notarialnym³⁹. Niejednokrotnie notariusz musi nawiązać do wpisu dotychczasowego, mając na uwadze ujawnioną podstawę wpisu. Praktyka odnotowuje przecież różne wpisy wadliwe odnoszące się również do ujawnionej podstawy, co wprawdzie nie uniemożliwia sporządzenia danego aktu notarialnego, ale wymaga od notariusza odpowiedniej „korekty” wniosku wieczystoksięgowego ujętego w obecnie sporządzonym akcie w celu wykazania aktualnej treści wpisu⁴⁰.

6. Wpis prawa bez ważnej podstawy jako przyczyna uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Uzgodnienie rzeczywistego stanu prawnego treści księgi wieczystej może odnosić się tylko do podstawy dokonanego wpisu. Treścią rozszczenia powoda z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest żądanie zmiany podstawy

³⁹ Por. E. G n i e w e k, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 60 i 78.

⁴⁰ Por. A. O l e s z k o, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne...*, s. 33 i nast.

dokonanego wpisu prawa w księdze wieczystej. Powód nie kwestionuje prawa własności ujawnionego na jego rzecz, tylko twierdzi, iż w chwili zawarcia kwestionowanej umowy był już właścicielem przedmiotowej nieruchomości na innej podstawie, którą wykazuje w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Innymi słowy, niezgodność między wpisem a „stanem rzeczywistym” przejawia się w tym, iż wpis dokonany został bez ważnej podstawy.

Zgodzić należy się z E. Gniewkiem, gdy twierdzi, że ustawodawca unika wyraźnego wskazania podstaw formalnych pozytywnego orzeczenia sądu wieczystoksięgowego, jakim jest wpis do księgi wieczystej⁴¹. Jeżeli wskazuje się na podstawę wpisu, to zwykle odróżnia się rodzaj dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisów oraz samą formę tych dokumentów⁴². W kontekście tym nawiązuje się bezpośrednio do art. 31 ust. 1 u.k.w.h., który wyraża zasadę legalizmu formalnego oraz do ust. 2 tegoż przepisu, statuującego zasadę legalizmu materialnego. Według tej ostatniej zasady, „wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej”⁴³. Oznacza to, że stan ten nie może wynikać z samych twierdzeń osób zainteresowanych. Tak więc bezskuteczne byłoby twierdzenie zbywcy nieruchomości, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży nabywca był już właścicielem przedmiotu umowy, wobec czego wyraża zgodę na wykreślenie zawartej między stronami umowy sprzedaży jako podstawy ujawnionego wpisu i dokonanie wpisu zgodnie z aktualną podstawą (dokumentem).

Ilekcroć w dotychczasowym piśmiennictwie dopuszcza się uchylene (wzruszenie) podstawy prawnej wpisu, to wskazane uchylene wiąże się z dokonaniem nowego wpisu na podstawie wymaganego dokumentu⁴⁴.

⁴¹ E. Gniewek, [w:] *System prawa...*, s. 94.

⁴² Por. J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów...*, s. 99; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 142.

⁴³ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 143; por. także H. Ciepla, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej i jego znaczenie*, Przegląd Sądowy 1998, nr 11-12, s. 59 i nast.

⁴⁴ Por. J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych...*, s. 51. Autor stwierdza, iż „uchylenie podstawy prawnej wpisu następuje w sporadycznych przypadkach i występuje pod postacią nowych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych”.

Jeżeli mówimy o wadliwości wpisu, to musimy mieć na uwadze zarówno treść wpisu co do ujawnionego prawa i roszczenia, jak i podstawę jego dokonania. Skoro przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wśród przyczyn niezgodności wymienia „wpis błędny”, to należy w rozważanym wypadku rozumieć również jako wpis dokonany bez „ważnej podstawy prawnej”. Wprawdzie, jeżeli podstawą tą jest dokument, to nie można oceny charakteru tego dokumentu dokonywać według kryterium „ważny czy nieważny”, ponieważ według kodeksu postępowania cywilnego podział ten został dokonany według innych kryteriów (dokument urzędowy oraz dokument prywatny – art. 244 oraz 245) na użytek procedury cywilnej⁴⁵. Tymczasem dokument notarialny, a zwłaszcza akt notarialny dokumentujący zawarcie umowy o skutkach rozporządzających jako podstawa wpisu ma znaczenie nie tylko w postępowaniu cywilnym jako dowód tego, co zostało w nim „urzędowo zaświadczone”⁴⁶. Rola aktu notarialnego w wypadku czynności prawnej wymagającej zachowania formy *ad solemnitatem* nie ogranicza się do „zaświadczenia”, że zostały złożone zawarte w nim oświadczenia woli, lecz akt ten pełni zarazem funkcję kreującą, nadającą prawną doniosłość tym oświadczeniom⁴⁷. Wbrew treści art. 92 § 3 zd. 1 pr. o not., który to przepis niczego nie wyjaśnia, notariusz powinien starać się wiernie oddać w akcie notarialnym wszystko to, o co stronie (stronom) chodziło, ale to jest wyłącznie kwestia prawidłowego dokumentowania treści czynności prawnej, a nie trybu sporządzenia czynności prawnej, do którego odsyła wskazany wyżej przepis prawa⁴⁸. Wydaje mi się, że można stąd wyprowadzić wniosek, że jeżeli akt notarialny jako podstawa wpisu jest wadliwy w tym znaczeniu, iż nie kreuje prawnej doniosłości zawartym w nim oświadczeniom woli, to brak jest ważnej podstawy dokonania takiego wpisu. Innymi słowy – wpis został dokonany bez ważnej podstawy, jeżeli brak chociażby jednej z przesłanek

⁴⁵ Por. E. D r o z d, *O potrzebie zmian w prawie notarialnym*, Rejent 2001, nr 5, s. 32.

⁴⁶ Por. zwłaszcza S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 361. Według Autora „Akt notarialny zaświadcza urzędowo fakt złożenia przez strony oświadczeń określonej treści, istotnych dla dokumentowanej czynności, która ma stanowić podstawę i przyczynę wpisu do księgi wieczystej”.

⁴⁷ Tak E. D r o z d, *O potrzebie zmian...*, s. 32.

⁴⁸ Tamże, s. 33.

zmiany stanu materialnoprawnego, czyli formalne przesłanki wpisu nie odpowiadają materialnym przesłankom zmiany stanu prawnego⁴⁹. Sytuacja taka zachodzi, jeżeli w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nabywca był już właścicielem przedmiotu umowy, ale ujawnienie tego prawa nastąpiło bez ważnej podstawy. Żądanie zmiany dokonania podstawy wpisu może nastąpić tylko w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Przepisy wykonawcze z 2001 r. do ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie przewidują sposobu zmiany samej podstawy dokonanego wpisu; przepis § 15 ust.1 i 2 rozp. wyk. z 2001 r., ogranicza się do sytuacji odnoszących się do uchylecia bądź zmiany zaskarżonego wpisu, rozumiejąc przez wpis zarówno jego treść, jak i podstawę. Zachowanie przejrzystości wpisu wymagałoby odpowiedniego stosowania techniki dokonanego wpisu wskazanej w § 12 ust. 3 cytowanego rozporządzenia. Uchylenie podstawy zaskarżonego wpisu następowaloby na podstawie wyroku orzekającego w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zaś dokonanie nowej podstawy wpisu wymagałoby ujawnienia stosownego dokumentu właściciela nieruchomości, który stanowił przesłankę wydanego orzeczenia sądu.

Roszczenie o uzgodnienie podstawy wpisu najczęściej odnosić się będzie do zarzutu „błędny wpis”, co do którego niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym dotyczy ujawnionego aktu notarialnego zawierającego kwestionowaną czynność prawną. W szczególności w postępowaniu tym nie można kwestionować „błędnej podstawy” wpisu, jeżeli wpis został dokonany na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Odnosi się to także do wpisu prawa własności nieruchomości na podstawie prawomocnego częściowego działu spadku (art. 317 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 1038 § 1 k.c.) oraz częściowego podziału majątku wspólnego (art. 317 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 1038 § 1 k.c. oraz art. 46 k.r.o.) przyznającego jednemu z uczestników postępowania własność nieruchomości objętej tym postępowaniem. Sentencje powyższych postanowień sądu kończą postępowanie prowadzone o dział spadku (podział majątku wspólnego) i stanowią podstawę wpisu prawa na

⁴⁹ Por. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, PiP 1947, nr 4, s. 25.

rzecz nabywcy. Ewentualne domaganie się działu (podziału) uzupełniającego, obejmującego inne (pozostałe) nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) możliwe jest jedynie w drodze złożenia nowego wniosku.

Dział spadku (podział majątku wspólnego) obejmujący jego część, ograniczający się do przyznania własności nieruchomości jednemu z uczestników postępowania, orzeczony postanowieniem – określanym przez sąd jako częściowe – wydanym w trybie art. 317 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie jest częściowym działem spadku (częściowym podziałem majątku wspólnego) w rozumieniu art. 1038 § 1 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o. Oznacza to, że postanowienie wydane na podstawie art. 317 § 1 k.p.c. stanowi całościowe rozstrzygnięcie sprawy co do objętego nim składnika majątkowego w postaci nieruchomości. Orzeczenie to w przedmiocie nieruchomości stanowi podstawę wpisu prawa na rzecz nabywcy⁵⁰.

⁵⁰ Z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000 r. I CKN 283/99 (OSNC 2000, nr 7-8, poz. 132).