

**SĄD NAJWYŻSZY** o usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

## Sąd nie może wyjść poza granice żądania pozwu

**TEZA:** W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu.

**STAN FAKTYCZNY:** W pozwie skierowanym przeciwko J.P. i M.R. powód Z.R. domagał się uzgodnienia treści określonej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w jej dziale drugim – w miejsce małżonków R. – J.P. oraz Z.P. jako współwłaścicieli nieruchomości objętej tą księgą po 1/2 części. Następnie sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł, aby jako właściciele wpisać J.P. w 1/2 części oraz małżonków R. w 1/2 części na zasadzie wspólności ustawowej. Sąd rejonowy nakazał usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej przez wpisanie w jej dziale drugim J.P. jako współwłaściciela do 1/2 części w miejsce takiego udziału małżonków R.

Rozpoznając apelację powoda oraz pozwanej M.R., sąd okręgowy ujął w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Podłożem powstałych wątpliwości stało się ustalenie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości, której dotyczy żądanie, odbiega od stanu przedstawianego przez po-

woda, gdyż powód i pozwana okazali się współwłaścicielami – na zasadzie wspólności ustawowej – w 3/4, a nie w 1/2 części, a pozwany J.P. jest współwłaścicielem w 1/4, a nie w 1/2 części.

**UZASADNIENIE:** Sąd Najwyższy przypomniał, że jedną z fundamentalnych, konstrukcyjnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności. Jej obojętne jest, że sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła. Zasadę tę urzeczywistnia art. 321 par. 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu nieobjętego żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Po uchyleniu par. 2 tego przepisu, co nastąpiło mocą ustawy z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 172, poz. 1804), zasada ta ma charakter bezwzględny i brak jakichkolwiek argumentów przemawiających za jej przełamaniem. Nie dostarcza ich także charakter spraw o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wytaczanych na podstawie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: u.k.w.). Istota powództwa opartego na art. 10 u.k.w. polega na tym, że powód – osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej – domaga się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego prawo nie zostało wpisane lub jest wpisane błędnie, albo też dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Treść wymienionego przepisu wyraźnie zatem wskazuje, że powód nie może domagać się usunięcia niezgodności w sposób ogólny, lecz musi – określając przedmiot żądania – wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany, oraz konkretne prawo, które nie jest wpisane lub zostało wpisane błędnie, ewentualnie wskazać i opisać obciążenie lub ograniczenie dotyczące jego prawa. Konieczność wskazania w żądaniu (w pozwie) konkretnego prawa, które nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, oznacza, że powód musi określić, jakie to jest prawo, oraz w jakim zakresie powinno być ono wpisane do księgi. Jest to niezbywalny obowiązek powoda, wypływający z art. 187 par. 1 pkt 1 k.p.c.

Nie można zaaprobować stanowiska zajętego przez SN w wyroku z 6 listopada 2003 r., II CK 192/02, że w omawianych sprawach sąd nie jest związany wskazanym przez stronę sposobem usunięcia tej niezgodności. Orzeczenie przez sąd, iż powodowi przysługuje do nieruchomości inne prawo niż określone w pozwie, albo że przysługuje mu wprowadzić określone w pozwie prawo, ale w innym rozmiarze, byłoby równoznaczne z rażącem naruszeniem art. 321 par. 1 k.p.c. W takich wypadkach należy przyjmować, że formułowane przez powoda żądanie jest albo uzasadnione, i wtedy podlega uwzględnieniu, albo nieuzasadnione, i wówczas należy je oddalić. Stany pośrednie nie zachodzą, zatem gdy powód żąda wpisania go do księgi jako właściciela, sąd nie może np. ustalić, że jest on tylko użytkownikiem wieczystym albo wprowadzić właścicielem, ale w innej części, i w tym zakresie uwzględnić żądanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a w pozostałym zakresie, w którym powód twierdził coś innego, powództwo oddalić. ■

Uchwała Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 2008 r. Sygn. akt III CZP 76/08

### OPINIA



**PAWEŁ WÓJCIK**  
radca prawny,  
wspólnik  
w Kancelarii  
Prawnej  
Grynhoff Woźny  
Maliński

W uchwałę z 28 sierpnia 2008 r. Sąd Najwyższy przyjął, iż w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej sąd związany jest żądaniem pozwu i pomimo ustalenia w toku procesu innego stanu prawnego nie jest możliwe wyjście poza granice żądania. Odmienne stanowisko, będące wyrazem pragmatycznego dążenia do ustanowienia sądu współdysponentem żądania, zostało wyrażone w wyroku z 6 listopada 2003 r., II CK 192/02. Z uwagi jednak na bardzo jednoznaczną treść art. 321 par. 1 k.p.c. i kategoryczną zasadę dyspozycyjności w procesie cywilnym Sąd Najwyższy zrewidował swój pogląd. W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (jak w każdym postępowaniu procesowym) żądanie pozwu podlega uwzględnieniu, jeżeli zostanie udowodnione. Zgodnie z art. 321 par. 1 k.p.c. – żądanie określa powód, a sąd jest nim związany. Konsekwentnie zatem uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu, w przeciwnym bowiem razie sąd orzekłby o przedmiocie nieobjętym żądaniem. W konkluzji wypada jeszcze wskazać, iż gdyby ustawodawca chciał objąć sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej wyjątkiem od zasady związania sądu żądaniem pozwu, uczyniłby to tak, jak uczynił w sprawach z zakresu prawa pracy (art. 477<sup>1</sup> k.p.c.). Brak jest zatem jakichkolwiek normatywnych argumentów prawnych przemawiających za możliwością przełamania zasady z art. 321 par. 1 k.p.c. w kontekście powództwa z art. 10 u.k.w.h.