

UCHWAŁA
składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

Dnia 18 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

SSN Jacek Gudowski

SSN Marian Kocon

SSN Barbara Myszka

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Marek Sychowicz

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2010 r.,

przy udziale prokuratora Prokuratury Generalnej Piotra Wiśniewskiego

po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Rzecznika Praw Obywatelskich

we wniosku z dnia 29 grudnia 2009 r., sygn. akt RPO-631535-IV/09/AB,

"Czy w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu?"

podjął uchwałę:

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

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 z późn. zm.) w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147), przedstawił wniosek o podjęcie uchwały usuwającej istniejące w orzecznictwie sądowym rozbieżności dotyczące wykładni art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), przez określenie granic kognicji sądu w sprawach o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazał, że dwie koncepcje, które pojawiły się w procesie interpretacji powyższego przepisu różni spojrzenie na cel postępowania w tego rodzaju sprawach. Pierwszy pogląd, przyjęty w wyrokach z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98 (OSNC 2001, nr 11, poz.165), z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00 (nie publ.) oraz z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (nie publ.) i w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113) daje pierwszeństwo wyrażonej w art. 321 § 1 k.p.c. zasadzie dyspozycyjności, natomiast drugie stanowisko przyznaje prymat zasadzie dążenia do zapewnienia wiarygodności ksiąg wieczystych i opowiada się za wyłączeniem postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. spod rygorów tej zasady. Tę myśl prezentują wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02 (Monitor Prawniczy 2004, nr 20, s.949) oraz z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04 (Biuletyn SN 2005, nr 9, s.13), zgodnie z którymi orzeczenie wydane w omawianym postępowaniu ma za zadanie doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej.

Rzecznik Praw Obywatelskich, po przeanalizowaniu argumentacji przytoczanej na poparcie każdej z przeciwstawnych koncepcji i poglądów wyrażanych w literaturze, przychylił się do drugiego z przedstawionych poglądów, uznając, że prawidłowe jest stosowanie art. 10 u.k.w.h. jako procesowej drogi doprowadzenia stanu prawnego jawnego z księgi wieczystej do obiektywnej

zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, a nie tylko do stanu zgodnego z wyobrażeniem i żądaniem powoda. Poddanie postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ograniczeniom z art. 321 § 1 k.p.c. może, jego zdaniem, stworzyć niebezpieczną sytuację, w której domniemanie zgodności praw ujawnionych w księdze wieczystej ze stanem prawnym będzie się odnosić do stanu niezgodnego z prawem, grozić wprowadzeniem w błąd osób zainteresowanych i powodować komplikacje prawne.

Prokurator Prokuratury Generalnej opowiedział się za podjęciem uchwały stwierdzającej, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powództwo, którego dotyczy wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich, nie jest nową konstrukcją prawną, lecz kontynuacją instytucji sięgających regulacji XIX-wiecznych. W obecnie obowiązującym kształcie wprowadzone zostało przez art. 23 dekretu z 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), który przewidywał, że jeżeli treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane albo jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Istota tej regulacji, poddana jedynie niewielkiej zmianie redakcyjnej, przejęta została przez art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Postępowanie – i w tym zakresie nie ma sporu – toczy się w trybie procesowym, ponieważ ustawodawca nie przewidział odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 13 § 1 k.p.c.

W piśmiennictwie podkreśla się, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., że prawo jawne z księgi

wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Konieczność wprowadzenia szczególnego postępowania pozwalającego na szeroką kontrolę zgodności stanu praw do nieruchomości wynikającego z księgi z sytuacją rzeczywistą jest konsekwencją przyjęcia – jako zasady – ograniczonego badania wniosków o wpis do księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 - § 4 k.p.c.) oraz niewprowadzenia – jako reguły – konstytutywnej roli wpisu. Wynikające z tych przyczyn zagrożenie, że stan prawny jawny z ksiąg wieczystych może nie oddawać rzeczywistości, wymagało skutecznego remedium.

Wskazywane przez Rzecznika Praw Obywatelskich rozbieżne poglądy dotyczące zakresu kognicji sądu w tym postępowaniu wynikają z odmiennych założeń dotyczących roli powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Pierwszy z nich przyjmuje, że konstrukcja art. 10 ust. 1 u.k.w.h. realizuje podstawową dla systemu prawa cywilnego koncepcję ochrony indywidualnego interesu uprawnionego podmiotu. Powództwo o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym traktowane jest jako szczególnego rodzaju powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa, a jego rozpoznawanie przez sąd podlega ograniczeniom przewidzianym w art. 321 § 1 k.p.c. Sąd związany jest zatem zgłoszonym żądaniem i nie może orzec o tym, czego powód się nie domaga ani też zasądzać ponad żądanie. Takie stanowisko, zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98 (OSNC 2001, nr 11, poz. 165), stwierdzając, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak w każdym postępowaniu procesowym,

żądanie pozwu określa powód i sąd jest nim związany (art. 321 § 1 k.p.c.). Ze względu na ten przepis uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem. Sąd Najwyższy zaznaczył, że pojęcie „przedmiot żądania” obejmuje podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzeczonego, a nie rodzaj powództwa, w ramach którego o tych elementach miałby orzekać sąd. Z tego względu nie ma podstaw do pomijania art. 321 § 1 k.p.c. przy ocenie powództwa z art. 10 u.k.w.h. Pogląd ten powtórzony został w wyroku z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00 (nie publ.).

W opozycji do tej koncepcji w wyroku z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02 Sąd Najwyższy, nawiązując do poglądu zarysowanego wcześniej w wyroku z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKU 97/97 (Prok. i Pr., wkł. 1998, nr 6, s.27) stwierdził, że specyfika roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. polega na tym, iż zakreśla ono granice poszukiwania przez sąd odpowiedzi na pytanie, czy kwestionowany wpis odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Jeżeli tak nie jest, sąd orzeka o wykreśleniu wpisu dotychczasowego i nakazuje ujawnienie treści wpisu ustalonego. Za niedopuszczalne uznał poprzestanie na wykreśleniu wpisu dotychczasowego, a także oddalenie powództwa w sytuacji, w której ustalony stan prawny jest inny niż określony żądaniem. Takie rozstrzygnięcie ocenił jako sprzeczne z celami i funkcją ustroju ksiąg wieczystych. Odwołując się do poglądów formułowanych w piśmiennictwie, stwierdził, że akceptuje się w nich nawet możliwość ujawnienia prawa własności osoby nie będącej stroną sporu. Sąd Najwyższy nie podzielił tego skrajnego poglądu, opowiedział się natomiast za dopuszczalnością ustalenia w wyroku treści prawidłowego wpisu odmiennej niż żądana przez powoda wtedy, gdy w sporze uczestniczą osoby, które wpis dotyka albo ma dotknąć. Wyraził przy tym zapatrywanie, że w omawianym wypadku nie dochodzi do orzekania ponad żądanie ani niezgodnie z żądaniem, ponieważ dopóki strona obstaje za orzeczeniem określonym w art. 10 u.k.w.h., dopóty musi liczyć się

z konsekwencjami ustalenia rzeczywistego stanu prawnego. Konsekwencje te polegają na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej i eliminują stosowanie art. 321 k.p.c. Ten sam kierunek wykładni przyjęty został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04.

Rozdźwięk w orzecznictwie spowodował podjęcie przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, opowiadającej się za związaniem sądu żądaniem pozwu w sprawach przewidzianych w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na fundamentalne znaczenie zasady dyspozycyjności, będącej korelatem autonomii praw prywatnych i wyrażającej wolność decyzji strony w zakresie realizacji przysługujących jej praw podmiotowych. Zasada ta, po uchyleniu z dniem 5 lutego 2005 r. przepisu § 2 w art. 321 k.p.c. zyskała charakter bezwzględny, jednak nawet wcześniej wyjątki od niej, przewidziane w tym przepisie, nie dotyczyły spraw o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a jej stanem rzeczywistym. Sąd Najwyższy zaznaczył, że niewątpliwie funkcja ksiąg wieczystych powoduje, iż w sprawach prowadzonych w oparciu o art. 10 ust. 1 u.k.w.h. istotne znaczenie odgrywa także interes publiczny, jednak ustawodawca, decydując się na poddanie postępowania w tych sprawach rygorom procesowym, wybrał mniej intensywną ochronę tego interesu w porównaniu z tą, jaką mogłoby zapewnić postępowanie nieprocesowe. Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na ograniczenie kręgu osób, mogących wystąpić z powództwem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym jawnym z księgi wieczystej a stanem rzeczywistym oraz na obowiązek sprecyzowania przez powoda zgłoszonego żądania przez oznaczenie nieruchomości i prawa, które nie jest wpisane lub zostało wpisane błędnie, bądź obciążenia lub ograniczenia dotyczącego jego prawa i określenie jakiej treści wpisu powód się domaga. Te obowiązki wywiódł z zestawienia treści art. 10 ust. 1 u.k.w.h. z wymaganiami stawianymi przez art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., wyjaśniając, że sformułowane w zgodzie z nimi powództwo albo będzie uzasadnione i uwzględnione, albo też okaże się nieuzasadnione i wówczas należy je oddalić. Nie zachodzą natomiast stany pośrednie, a więc nie można np. ustalić, że powód, który żąda wpisania go do księgi jako właściciela, jest tylko użytkownikiem wieczystym lub nawet właścicielem, ale w innej części.

Pogląd ten został później przyjęty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, w którym zwrócono uwagę, na istnienie innych mechanizmów służących zapewnieniu zgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistością, takich jak np. przewidziany w art. 626¹³ § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności lub określony w art. 36 u.k.w.h. tryb uzyskiwania przez ten sąd informacji o zmianach właściciela nieruchomości i wymuszania ujawnienia przez właściciela przysługujących mu praw w księdze.

Za stosowaniem art. 321 § 1 k.p.c. w sprawie o usunięcie niezgodności w księdze wieczystej Sąd Najwyższy opowiedział się także w wyroku z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 146/09 (nie publ.).

W piśmiennictwie znajdują akceptacje obydwu poglądy, na poparcie których autorzy przytaczają te same argumenty, które stanowiły uzasadnienie odmiennych stanowisk zajmowanych w orzecznictwie.

Porównanie wartości i trafności wywodów wspierających każdą z przeciwnych koncepcji prowadzi do wniosku, że silniej umotywowany jest pogląd o związaniu sądu żądaniem pozwu w postępowaniu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Najpoważniejsze argumenty przedstawione zostały w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08.

Za stosowaniem art. 321 § 1 k.p.c. przemawia zatem przede wszystkim dokonany przez ustawodawcę wybór drogi procesowej, bez wprowadzenia jakichkolwiek wyjątków w stosowaniu tego trybu postępowania. Przyjęty kształt powództwa narzuca kierunek wykładni respektujący podstawową dla procesu cywilnego zasadę dyspozycyjności. Odstąpienie od niej byłoby dopuszczalne jedynie wówczas, gdyby w regulacjach wyznaczających zadania ksiąg wieczystych znajdowały się wyraźne wskazówki nadające powództwu przewidzianemu w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. cechy skargi mającej gwarantować realizację funkcji publicznej ksiąg wieczystych. Takich unormowań ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera; przeciwnie, art. 10 ust. 1 zamiast rozszerzać krąg uprawnionych do

złożenia pozwu, co zwiększałoby szansę poddania kontroli aktualności wpisów w księdze wieczystej, ogranicza grono osób legitymowanych do skorzystania z przewidzianego w nim powództwa.

Zwolennicy wąskiego pojmowania kręgu uprawnionych do wytoczenia powództwa, ograniczonego do osób, którym przysługuje własność lub inne prawo rzeczowe, argumentowali, że nie jest to szczególny rodzaj powództwa o ustalenie, lecz roszczenie typu rzeczowego, mające na celu nie tylko ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, ale także wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi. Z kolei obrońcy koncepcji, 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 podnosili, że jest to jednak szczególne powództwo o ustalenie, którego przesłankę materialnoprawną stanowi interes prawny w uzyskaniu zgodności stanu rzeczywistego i stanu prawnego ujętego w księdze wieczystej. To, że w przepisie wymienione zostały osoby, którym przysługują określone prawa do nieruchomości oznacza tylko tyle, że osoby te nie muszą wykazywać swojego interesu prawnego w ustaleniu.

Problem ten doczekał się wyjaśnienia w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160), stwierdzającej, że 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. 626² § 5 k.p.c.). Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie i musi być odczytywane w powiązaniu z przepisami normującymi uprawnienie do składania wniosków o wpis w księgach wieczystych, ponieważ inaczej dochodziłoby do sytuacji, że stan prawny ustalony w wyniku postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie mógłby zostać skutecznie przeniesiony do księgi. W rezultacie akceptację znalazł pogląd opowiadający się za przyznaniem legitymacji do wniesienia powództwa osobom

wymienionym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a nie każdemu zainteresowanemu. Jako dodatkowy argument Sąd Najwyższy powołał historyczny proces kształtowania się omawianego powództwa, w szczególności nieprzyjęcie w prawie rzeczowym i w ustawie o księgach wieczystych i hipotece propozycji, które pojawiły się w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r. Projekt ten zakładał, że usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym może żądać uprawniony, a także jego wierzyciele. Krytyka tego rozwiązania opierała się na zarzucie braku jego synchronizacji z przepisami określającymi legitymację do złożenia wniosku o wpis, a zatem jej podstawą były przesłanki uwzględnione przez Sąd Najwyższy.

Stanowisko o ograniczonym kręgu osób legitymowanych do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. koresponduje z poglądem o związaniu sądu w omawianym postępowaniu art. 321 § 1 k.p.c., tworząc spójną koncepcję powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jako drogi zapewniającej ochronę praw podmiotowych. Osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może w tym postępowaniu domagać się usunięcia dostrzeganej niezgodności i doprowadzenia wpisów w księdze do pożądanego stanu. Jeżeli zgłoszone przez nią żądanie okaże się uzasadnione, wyrok uwzględniający powództwo stanie się podstawą zmiany wpisów w księdze wieczystej. Jeżeli jednak 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. W ten sposób chronione są prawa powoda, który – bez odpowiedniej podstawy ustawowej – nie może być narażony na ryzyko, że jego inicjatywa procesowa doprowadzić może nie tylko do skutków przez niego nie postulowanych, ale nawet sprzecznych z jego interesem, co mogłoby wystąpić w wypadku przyjęcia obowiązku określenia przez sąd w wyroku rzeczywistego stanu prawnego niezależnie od tego, jakiej ochrony domagał się powód, jeżeli tylko w toku postępowania ujawni się niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości jawnym z księgi wieczystej a stanem prawnym ustalonym przez sąd w toku sprawy, o której mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Niewątpliwie księgi wieczyste spełniają ważne zadania publiczne i dążenie do tego, aby ujawniony w nich stan prawny nieruchomości nie tylko stwarzał domniemanie zgodności z prawdą, ale oddawał prawdziwy stan prawny, jest celem o niepodważalnym znaczeniu. Jego realizacji służy wiele mechanizmów prawnych, zapewniających aktualizację wpisów w księgach. Należy do nich zaliczyć regulacje zawarte w przepisach normujących postępowanie wieczystoksięgowe: zakaz cofnięcia wniosku, jeżeli z jego treści i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ k.p.c.) oraz dokonywany przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1 k.p.c.). Zadanie to spełnia również obwarowany odpowiedzialnością odszkodowawczą obowiązek niezwłocznego ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej, nałożony na właściciela nieruchomości przez art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Wskazać należy także na zadania informacyjne wykonywane przez sądy, organy administracji rządowej oraz samorządu terytorialnego, zobligowane na podstawie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. do zawiadomienia sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Przekazywane dane stanowią podstawę dokonania przez sąd wieczystoksięgowy wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej i wezwania, a w razie potrzeby nawet przymuszenia opieszałego właściciela grzywną do wykonania obowiązku ujawnienia swojego prawa (art. 36 ust. 3 i 4 u.k.w.h.). Szybkie ujawnianie w księgach wieczystych zmian stanu prawnego zapewnia też przewidziany w art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie jedn. tekst. Dz.U. z 2008 r., Nr 189, poz. 1158 ze zm.) obowiązek zamieszczenia przez notariusza w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz przesłania z urzędu w terminie trzech dni wypisu tego aktu wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych, jeżeli sporządzony akt w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości.

W tej sytuacji argumenty aksjologiczne, wytaczane w celu uzasadnienia potrzeby wykorzystania art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jako drogi zapewnienia zgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, tracą na znaczeniu, istnieją bowiem skuteczne metody prawne zapewniające doprowadzenie do postulowanej zgodności. Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może natomiast wypełniać rolę procesowego środka ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, z poszanowaniem podstawowych reguł rządzących procesem cywilnym.

Z tych względów orzeczono, jak w uchwale.