

Piotr Rylski

Uniwersytet Warszawski

## WSPÓŁCZESTNICTWO PROCESOWE WSPÓŁWŁAŚCICIELI W SPRAWACH O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM (ART. 10 U.K.W.H.)

1. Jednym z kluczowych zagadnień dotyczących postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.<sup>1</sup>) jest kwestia podmiotowego kształtu tego postępowania. Jak pokazują wypowiedzi doktryny i praktyka sądowa, chodzi tu często o problematykę wielopodmiotowości, która może ujawnić się w tym postępowaniu w związku z tym, że nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta, pozostaje we współwłasności. Rodzi się pytanie o kształt i charakter współuczestnictwa współwłaścicieli mogącego zachodzić w tym postępowaniu, gdyż zgodnie z regułą określoną w art. 13 § 1 zd. pierwsze k.p.c. żądanie usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rozpoznaje się w procesie cywilnym. Proces cywilny jest oparty na zasadzie dwustronności, co zakłada konieczność przyporządkowania wszystkich występujących w nim podmiotów po stronie czynnej albo biernej<sup>2</sup>. Aktualność wskazanego zagadnienia potwierdza niedawne orzecznictwo Sądu Najwyższego, któremu przyszło udzielić odpowiedzi na pytania dotyczące charakteru współuczestnictwa właścicieli w tym postępowaniu<sup>3</sup>. Podjęcie wspomnianego tematu jest także uzasadnione ze względu na miejsce publikacji tej rozprawy w zbiorze poświęconym pamięci Pani Profesor Marii Jędrzejewskiej, nestorce polskiej procesualistyki cywilnej, której zainteresowania odnosiły się do współuczestnictwa<sup>4</sup> i której koncepcje prawne mogły być użyteczne przy dokonywanej analizie.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007, z późn. zm.).

<sup>2</sup> Por. szerzej P. Rylski, *Uczestnik postępowania nieprocesowego – zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2017, s. 22 i n.

<sup>3</sup> Por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, OSNC 2018, nr 4, poz. 39; z dnia 19 października 2017 r., III CZP 59/17, OSNC 2018, nr 7–8, poz. 72.

<sup>4</sup> Por. przede wszystkim monografię M. Jędrzejewskiej, *Współuczestnictwo procesowe. Istota – zakres – rodzaje*, Warszawa 1975.

2. Problem, który ujawnia się w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej, dotyczy przede wszystkim kwestii ustalenia charakteru współuczestnictwa procesowego między współwłaścicielami, którzy nie zostali wpisani do księgi wieczystej, w sytuacji, w której z pozwem o dokonanie takiego wpisu występuje tylko jeden ze współwłaścicieli. Jest to sytuacja dość typowa w praktyce, gdy jeden ze współwłaścicieli domaga się ujawnienia swego prawa, a także prawa pozostałych współwłaścicieli w miejsce innego właściciela ujawnionego już w księdze, choć nie występuje w postępowaniu wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami. Prowadzi to w rezultacie do konieczności ustalenia, czy udział wszystkich pozostałych współwłaścicieli jest potrzebny (współuczestnictwo konieczne), a jeśli tak, to po której stronie procesu powinni oni wystąpić.

3. Warto przypomnieć ogólną regułę, że w księdze wieczystej w dziale II nie powinno być wpisane prawo współwłasności bez wskazania wszystkich osób uprawnionych (współwłaścicieli) i przysługujących im udziałów. Wynika to z założenia, że współwłasność jako szczególny rodzaj własności polega na wspólnym przysługiwaniu tego samego i niepodzielnego prawa konkretnym osobom<sup>5</sup>. Stąd ujawnienie w księdze wieczystej współwłasności powinno z reguły obejmować ujawnienie wszystkich współwłaścicieli i wysokości ich udziałów. Dotyczy to zarówno współwłasności w częściach ułamkowych, jak i współwłasności łącznej, gdzie wynika to z istoty tego prawa (jako bezudziałowego)<sup>6</sup>. Jest to zgodne z akceptowanym w orzecznictwie zapatrywaniem, że wniosek o wykreślenie wpisu właściciela bez wpisania w jego miejsce jako właściciela innej osoby, będącej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym właścicielem tej nieruchomości, jest niedopuszczalny<sup>7</sup>. Należałoby przez to rozumieć konieczność wpisania w miejsce dotychczasowego właściciela wszystkich współwłaścicieli, a nie jedynie jednego z nich z podaniem przysługującego mu udziału we współwłasności. Oznacza to, że w każdym przypadku, gdy w dziale II ujawniona zostaje współwłasność, należy wpisać wszystkich uprawnionych i nie jest możliwe ustalenie przysługiwania tego prawa tylko w stosunku do niektórych udziałów.

4. Przy wykładni przepisów dotyczących powództwa z art. 10 u.k.w.h. należy pamiętać o jego istocie, która 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

<sup>5</sup> Por. G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2016, uw. do art. 195, s. 378.

<sup>6</sup> G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, uw. 4 do art. 196, s. 385.

<sup>7</sup> Por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 kwietnia 1963 r., II CR 933/62, OSNC 1964, nr 3, poz. 58; z dnia 27 października 1999 r., III CKN 415/98, Lex nr 39163; z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, Lex nr 190656, a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1977 r., III CZP 25/77, OSNC 1977, nr 12, poz. 228.

błędnie, albo też dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia<sup>8</sup>. Treść wymienionego przepisu wyraźnie zatem wskazuje, że powód nie może domagać się usunięcia niezgodności w sposób ogólny, lecz musi – określając przedmiot żądania – wskazać nieruchomości, 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 § 1 pkt 1 k.p.c. Gdy chodzi o prawo własności nieruchomości, powód musi wskazać także, czy prawo to przysługuje mu samodzielnie, czy we wspólności z inną osobą, a w wypadku wspólności w częściach ułamkowych – określić wielkość tych części. W doktrynie trafnie podkreśla się, że nie wystarczy ogólnie sformułować w pozwie żądania dotyczącego ustalenia współwłasności określonej nieruchomości. Trzeba wskazać poszczególnych współwłaścicieli oraz przysługujące im udziały oznaczone ułamkiem<sup>9</sup>. Inaczej mówiąc, przez dokładne określenie żądania, czego wymaga art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., należy w omawianych sprawach rozumieć przytoczenie w żądaniu pozwu treści wpisu, który – według powoda – powinien być dokonany w księdze wieczystej jako zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

5. Przesądzenie tej kwestii wstępnej ma niebagatelne znaczenie, gdyż przyjęcie, że w dziale II księgi wieczystej mogą zostać wpisani tylko niektórzy współwłaściciele z podanymi udziałami, ale których udziały nie stanowią całości, sprawiłoby, że uczestnictwo wszystkich współwłaścicieli w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie może być rozważane w kategorii współuczestnictwa koniecznego, gdyż przedmiot postępowania jest niejako „podzielny” od strony podmiotowej i wpisanie jednego ze współwłaścicieli nie rzutuje na sytuację prawną pozostałych z nich. Pogląd ten należy jednak odrzucić, gdyż chodzi o zastąpienie prawa własności przysługującego jednej osobie prawem współwłasności przysługującym współwłaścicielom. Ujawnienie w miejsce dotychczasowego właściciela tylko niektórych współwłaścicieli w sytuacji, w której współwłaściciel wnosi o wpisanie ich wszystkich, należałoby uznać za niedopuszczalne. Niejasne byłoby bowiem, komu miałyby przysługiwać pozostałe udziały i czy powinno dojść do przekształcenia w ramach wpisu w dziale II księgi dotychczasowej własności (wyłącznej) w udział we współwłasności. Przedmiotem postępowania jest bowiem zastąpienie prawa własności wpisem prawa współwłasności przysługującego określonym osobom w określonych w pozwie udziałach.

<sup>8</sup> Por. szerzej D. Jakimiec, *Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Łódź 2017, s. 19 i n.

<sup>9</sup> T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, uw. 86 do art. 10.

6. Od omawianego przypadku należy odróżnić możliwą w praktyce sytuację, w której powództwo o uzgodnienie dotyczy jedynie ujawnionego już w księdze wieczystej udziału we współwłasności przez żądanie zastąpienia wpisanej osoby współwłaściciela inną osobą. W takiej sytuacji nie można przyjmować istnienia współuczestnictwa koniecznego ani w ogóle żadnego rodzaju współuczestnictwa w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, skoro powództwo w ogóle nie dotyczy ich praw (ich udziałów we współwłasności). Pogląd ten znajduje pełne wsparcie w doktrynie i orzecznictwie. Przyjmuje się, że w przypadku strony zarówno czynnej, jak i biernej powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie występuje legitymacja łączna wtedy, gdy spór dotyczy udziału jednego ze współuprawnionych. Pozostali współuprawnieni nie muszą wtedy uczestniczyć w procesie w charakterze powodów bądź pozwanych<sup>10</sup>. Wynika to z założenia, że wymaganie uczestnictwa w procesie wszystkich – rzeczywiście lub rzekomo – współuprawnionych nie jest konieczne, gdy spór dotyczy udziału w prawie. W takiej sytuacji pozwany powinien być tylko podmiot, któremu przypisuje się udział<sup>11</sup>. Powyższe założenie oznacza, że współwłaściciel domagający się zastąpienia w dziale II księgi ujawnionego wyłącznego właściciela wpisem osób, którym przysługuje współwłasność nieruchomości, powinien żądać ujawnienia wszystkich współwłaścicieli, gdyż tak określony przedmiot postępowania dostatecznie określa treść działu II księgi wieczystej oraz zakres przysługującego powodowi prawa współwłasności.

7. W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia legitymacji procesowej współwłaścicieli w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym do niedawna – a konkretnie do wydania przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17<sup>12</sup> – nie rysowała się dostatecznie klarownie. Z pewnością w orzecznictwie nie było wątpliwości, że w sytuacji, w której powód domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej przez wykreślenie prawa lub wpis obciążenia dotyczącego kilku współwłaścicieli lub współuprawnionych, zachodzi współuczestnictwo konieczne. Oznacza to konieczność stosowania art. 195 § 2 k.p.c. i wezwania w charakterze pozwanych

<sup>10</sup> J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz*, t. 1, Bydgoszcz 2013, uw. 7B, s. 312 (autor wskazuje, że chodzi o przypadek, gdy w pozwie zostało sformułowane żądanie np. o wykreślenie jako współwłaściciela w 1/4 osoby X i wpisania w jej miejsce jako współwłaściciela w 1/4 osoby Y); J. Pisuliński, (w:) J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 291; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, uw. 120 (legitymacja czynna) i uw. 128 (legitymacja bierna) do art. 10. Por. także uzasadnienie postanowień Sądu Najwyższego: z dnia 20 grudnia 2012 r., IV CSK 210/12, OSNC-ZD 2013, nr 4, poz. 74 (co do legitymacji czynnej) oraz z dnia 4 września 2014 r., II CZ 34/14, Lex nr 1515146 (co do legitymacji biernej). Najpełniej zagadnieniem tym zajął się zaś Sąd Najwyższy w niedawnej uchwale z dnia 19 października 2017 r., III CZP 59/17 (Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „ze względu na żądanie, odniesione tylko do określonego udziału we współwłasności w częściach ułamkowych – nie ma (...) w ogóle miejsca na współuczestnictwo”).

<sup>11</sup> T. Czech, *Księgi wieczyste...*, uw. 128 do art. 10.

<sup>12</sup> OSNC 2018, nr 4, poz. 39.

wszystkich zainteresowanych<sup>13</sup>. W razie nieuzupełnienia tego braku powinno dojść do oddalenia powództwa<sup>14</sup>.

Odmienne wyglądała sytuacja z kwestią uczestnictwa współwłaścicieli po stronie powodowej. W pierwszej szerszej wypowiedzi w tym przedmiocie Sąd Najwyższy wyraził ogólny pogląd, powoływany także w późniejszym orzecznictwie, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu do jej rzeczywistego, a więc aktualnego stanu prawnego, wymaga zatem wzięcia udziału w sprawie przez wszystkie osoby wpisane w dziale II tej księgi wieczystej oraz udziału tych spośród innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały – bez względu na przyczynę – dotychczas wpisane. Zachodzi tu więc współuczestnictwo konieczne określone w art. 72 § 2 k.p.c.<sup>15</sup>. W konsekwencji tego poglądu sąd powinien zastosować art. 195 § 2 k.p.c. celem zawiadomienia o postępowaniu osób, których udział w sprawie jest konieczny, i umożliwienia im wstąpienia do postępowania<sup>16</sup>. Wynika z tego, że Sąd Najwyższy pośrednio akceptował jedynie obowiązek udziału pozostałych współwłaścicieli po stronie powodowej, a nie pozwanej.

Odmienne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował w tych orzeczeniach, w których nie widział potrzeby udziału wszystkich współwłaścicieli po stronie powodowej ze względu na traktowanie tej czynności jako zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c.<sup>17</sup>. W razie jednak, gdy współwłaściciele wyrażą sprzeciw co do wystąpienia z tym powództwem, jedynym wyjściem jest ich pozwanie i – jak można przypuszczać – powinno to prowadzić do występowania po stronie

<sup>13</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1960 r., I CR 347/60, OSNC 1962, nr 4, poz. 126; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 1988 r., II CKU 28/98, Lex nr 519914; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, Lex nr 190656. Por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 78; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12, Lex nr 1415129.

<sup>14</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 86/12, Lex nr 1288637; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, Lex nr 1458628.

<sup>15</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNC 1991, nr 1, poz. 12 (w stanie faktycznym sprawy chodziło o nieuczestniczenie w postępowaniu mających być wpisanymi w księdze wieczystej współuczestników); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 695/97, Lex nr 1633888 (w uzasadnieniu podkreślono, że współuczestnictwo konieczne występuje „po którejkolwiek stronie procesu”; w sprawie chodziło o brak udziału w postępowaniu jednej ze współwłaścicielek po stronie powodowej); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, Lex nr 52649; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27, z krytyczną glosą E. Gniewka, OSP 2003, nr 5, poz. 58 (w sprawie Sąd Najwyższy przyjął, że powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest rodzajem powództwa o ustalenie i osoba mająca interes prawny w jego wytoczeniu powinna pozwać zarówno osobę wpisaną już w księdze, jak i tę, której wpisania się domaga).

<sup>16</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 1401/98, Lex nr 453675; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CZ 22/07, Lex nr 611407.

<sup>17</sup> O traktowaniu powództwa jednego ze współwłaścicieli o wpis przysługującego wspólnie prawa jako czynności zachowawczej z art. 209 k.c. por. dalsze rozważania.

pozwanej współuczestnictwa koniecznego<sup>18</sup>. W sposób wyraźny wskazał na to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 699/04<sup>19</sup>, w którym uznał, że nie jest dopuszczalne oddalenie powództwa w sytuacji, w której na skutek braku zainteresowania postępowaniem do udziału w nim nie zgłosili swojego udziału wszyscy współwłaściciele, których prawa miały być ujawnione. Sąd, niezależnie od przyjętej koncepcji dotyczącej zastosowania art. 209 k.c., wskazał, że pozostali współwłaściciele, którzy nie uczestniczą po stronie powodowej mimo zawiadomienia ich o postępowaniu, powinni być wezwani do udziału w sprawie na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. Wedle Sądu za samodzielną legitymacją współwłaściciela nieruchomości przemawia także okoliczność, że uzależnienie skuteczności powództwa współwłaściciela nieruchomości o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym od woli innych współwłaścicieli, którzy niejednokrotnie z różnych przyczyn uzgodnieniem takim mogą nie być zainteresowani, godziłoby w zagwarantowaną przez art. 21 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ochronę prawa własności, uniemożliwiając ujawnienie tego prawa i narażając współwłaściciela na niemożność skorzystania z ochrony z tego ujawnienia płynącej. Podkreślono także, że celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest nie tylko ochrona interesu indywidualnego, ale przede wszystkim usunięcie niezgodności dla wypełnienia ustrojowej funkcji ksiąg wieczystych, jaką jest poprawne ujawnienie – dla bezpieczeństwa obrotu – stanu prawnego nieruchomości, a cel ten przemawia przeciwko uniemożliwieniu korzystania z prawa przez jednego tylko współwłaściciela z powodu braku poparcia innych. W rezultacie Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że do oddalenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie powinno dojść ze względu na brak udziału w sprawie po stronie powodowej lub pozwanej wszystkich współwłaścicieli, a jedynie w sytuacji niewykonania przez powoda zarządzenia sądu wydanego stosownie do art. 195 § 1 k.p.c.

W świetle powyższego można stwierdzić, że w orzecznictwie trafnie dostrzeżono, iż w sytuacji, w której nie ma podstaw do zastosowania art. 209 k.c., nie można przyjmować istnienia po stronie powodowej współuczestnictwa koniecznego, którego skutkiem, w razie braku wzięcia udziału przez pozostałych współwłaścicieli, byłoby oddalenie powództwa. Zamykałoby to bowiem występującemu z pozwem współwłaścicielowi drogę do udzielenia ochrony sądowej, nawet

---

<sup>18</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, Lex nr 190656. Niejasne jest jednak stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, nr 4, poz. 46, z krytyczną glosą S. Rudnickiego, gdzie wskazano co prawda na samodzielną legitymację każdego ze współwłaścicieli z art. 209 k.c. do czasu zgłoszenia sprzeciwu przez innych współwłaścicieli. Sąd wskazał jednak także, że inni współwłaściciele powinni być w takim wypadku jedynie zawiadomieni i mogą przystąpić do postępowania, a nie mogą być uznani za współuczestników koniecznych po stronie pozwanej.

<sup>19</sup> Lex nr 277069.

wyłącznie w stosunku do jego prawa (udziału we współwłasności). Trafnie zaś dostrzeżono potrzebę udziału pozostałych współwłaścicieli, których prawa mają być ujawnione. Udział ten jednak miałby być zapewniony po stronie powodowej (jeśli zechcą przystąpić) lub po stronie pozwanej (gdy woli takiej brak). Podejście takie nie wydaje się jednak w pełni zasadne, gdyż prowadzi do niejednorodności w sytuacji procesowej współwłaścicieli, którzy byłiby najpierw na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. zawiadomieni o możliwości wzięcia udziału w postępowaniu, a następnie (w razie braku wstąpienia) byłiby dopozywani wbrew własnej woli.

8. Z całkiem nowym ujęciem tego zagadnienia spotykamy się w najnowszym orzeczeniu Sądu Najwyższego, czyli w uchwale z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, w której Sąd ten stwierdził, że, jeżeli w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie występują po stronie powodowej wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu (art. 10 u.k.w.h. i art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.), a po stronie pozwanej wszystkie inne osoby, których prawa mogą być wpisem dotknięte lub podlegają wpisaniu, sąd wzywa je do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych, stosując art. 195 § 1 i 2 k.p.c. Rozstrzygnięcie to należy uznać za dość oryginalne z kilku powodów. Po pierwsze, mimo że pytanie zadane w tej sprawie było ograniczone jedynie do kwestii natury legitymacji procesowej po stronie powodowej, Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi zarówno co do zagadnienia legitymacji po strony powodowej, jak i pozwanej. Po drugie, Sąd Najwyższy oderwał się w uzasadnianiu uchwały zarówno od rozważań co do zastosowania art. 209 k.c. do powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jak i przesądzenia, o jakie współuczestnictwo w sporze chodzi w rozumieniu Kodeksu (art. 72 i 73 k.p.c.). Wedle Sądu Najwyższego specyfika wynikająca z celu i charakteru prawnego ksiąg wieczystych wymaga powołania się na konstrukcję współuczestnictwa specjalnego, nie-nazwanego, które dostarcza sądom uniwersalnego narzędzia do kompletowania składu osobowego w omawianych sprawach, gwarantując skuteczną ochronę interesów prawnych stron oraz realizując publicznoprawne funkcje ksiąg wieczystych. W uzasadnieniu można wyraźnie dostrzec, że zdaniem Sądu Najwyższego w postępowaniu zmierzającym do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczny jest łączny udział wszystkich osób uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.) oraz innych, których prawa mogą być wpisem dotknięte. Łączny udział tych osób wynika także z tego, że wyrok wydany w sprawie, a w szczególności wyrok uwzględniający powództwo, musi być skuteczny i wiążący wobec ich wszystkich.

9. W świetle powyższej uchwały trzeba przyjąć, że warunkiem wystąpienia w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej współuczestnictwa koniecznego (specjalnego, szczególnego) jest ocena, czy w wyniku dokonanego uzgodnienia dojdzie do naruszenia praw określonych osób, choć ocena ta może nie być łatwa do dokonania *in casu*. Zapewne w przypadku, gdy chodzi o osoby, których prawa

są ujawnione w księdze wieczystej, kluczowe powinno być pytanie, czy żądany wpis ma dotknąć praw tych osób. Jeśli tak, to osoby te powinny być pozwane łącznie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Warto jednak podkreślić, że koncepcja zaprezentowana w omawianym orzeczeniu, choć bardzo nowatorska, nie znajduje jasnego uzasadnienia w przepisach ustawy. Choć w doktrynie spotyka się posługiwanie pojęciem współuczestnictwa nienazwanego<sup>20</sup>, to jednak zawsze takie przypadki wynikały z określonej regulacji procesowej prowadzącej do udziału w procesie więcej niż jednego podmiotu. Trudno bezkrytycznie uznać, że wystarczającą podstawą do wykształcenia takiego współuczestnictwa mogą być zasady wynikające z ksiąg wieczystych. Trudno także przyjąć, że koncepcja ta znajdzie zastosowanie do wszystkich praw, które mogą być przedmiotem ujawnienia w treści księgi wieczystej. Może się bowiem zdarzyć, że rygorystyczne przestrzeganie poglądu Sądu Najwyższego sprawi, iż postępowanie z art. 10 u.k.w.h. stanie się zupełnie nieefektywne w związku z koniecznym udziałem bardzo wielu osób, którym przysługuje prawo mające być wpisaniem (wykreślonym) mimo braku rzeczywistego zainteresowania faktycznym udziałem w postępowaniu, co będzie utrudniało udzielenie ochrony prawnej<sup>21</sup>. Odnosząc się do współuczestnictwa współwłaścicieli w postępowaniu zmierzającym do ujawnienia treści księgi wieczystej, można zatem pokusić się o odmienne ujęcie tej kwestii w zgodzie z wykształconymi w doktrynie regułami współuczestnictwa.

**10.** W związku z powyższym w pierwszej kolejności należy odnieść się do zagadnienia, czy wytoczenie przez jednego ze współwłaścicieli powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na rzecz także innych współwłaścicieli jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Kwestia ta ma fundamentalne znaczenie dla oceny legitymacji procesowej współwłaściciela w sytuacji, w której występuje on o uzgodnienie treści księgi wieczystej także na rzecz współwłaścicieli, którzy z pozwem nie wystąpili. W doktrynie i w orzecznictwie nie budzi raczej wątpliwości, że w przypadku, gdy wystąpienie z powództwem może być uznane za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, nie ma mowy o współuczestnictwie koniecznym współwłaścicieli, gdyż w takim przypadku legitymacja współwłaścicieli ma charakter grupowy, a nie łączny<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Twórczynią tej koncepcji jest M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 226 i n.

<sup>21</sup> Przykładowo może w grę wchodzić postępowanie o wykreślenie służebności na nieruchomości, którą stanowi budynek wielokondygnacyjny z wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi. Wszyscy współwłaściciele lokali, którym przysługuje udział w gruncie, muszą zostać pozwani pozwem z art. 10 u.k.w.h.

<sup>22</sup> M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 149; G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, uw. 1 do art. 209, s. 443. W orzecznictwie por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., III CRN 288/75, OSNC 1976, nr 10, poz. 211.



Wedle art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Istotą jest więc ustalenie, czy wystąpienie z powództwem o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej zmierza do zachowania wspólnego prawa. Jak wiadomo, wykładnia tego przepisu budzi poważane wątpliwości. Z jednej strony twierdzi się, że współwłaściciel działa tu w imieniu pozostałych (podstawienie procesowe) ze skutkiem wiążącym dla innych współwłaścicieli<sup>23</sup>, z drugiej strony utrzymuje się, że działanie to następuje jedynie w interesie dochodzącego roszczeń współwłaściciela, a wyrok nie ma powagi rzeczy osądzonej względem pozostałych nieuczestniczących w postępowaniu<sup>24</sup>. Wydaje się, że obecnie w doktrynie i orzecznictwie dominuje pierwszy kierunek. Zgodnie z art. 209 k.c.<sup>25</sup> do działań zmierzających do zachowania wspólnego prawa zaliczono w sposób wyraźny także dochodzenie roszczeń, które może polegać między innymi na wszczęciu procesu cywilnego poprzez wytoczenie powództwa. Dominuje obecnie zapatrywanie, że współwłaściciel, który dąży do zachowania wspólnego prawa, działa we własnym imieniu, lecz w interesie zarówno swoim, jak i pozostałych współwłaścicieli<sup>26</sup>. W rozwinięciu tego ujęcia dodano, że reprezentacja współwłaścicieli niewystępujących przy podejmowaniu czynności zachowawczych opiera się na konstrukcji zastępstwa pośredniego, zakładającego działanie we własnym imieniu, jednakże na cudzy rachunek<sup>27</sup>. W konsekwencji czynności zachowawcze mogą być traktowane jako dokonywane ze skutkami na rzecz wszystkich współwłaścicieli<sup>28</sup>. Sytuacji prawnej współwłaściciela, który podejmuje czynność zachowawczą, nie można jednak sprowadzić do instytucji zastępstwa pośredniego. W konstrukcji zastęp-

<sup>23</sup> Por. szczegółowo M. Walasik, *Podmiotowy zakres powagi rzeczy osądzonej wyroku wydanego w sprawie z powództwa jednego ze współwłaścicieli*, „Polski Proces Cywilny” 2010, nr 1, s. 104 i n.

<sup>24</sup> Por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSNC 1963, nr 2, poz. 48. Pogląd taki na gruncie spraw o uzgodnienie treści księgi wieczystej w sposób wyraźny wypowiedział Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 grudnia 2012 r., IV CSK 210/12, OSNC-ZD 2013, nr 4, poz. 74.

<sup>25</sup> W odróżnieniu od jego poprzednika, którym był art. 89 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319, z późn. zm., dalej: pr. rzecz.).

<sup>26</sup> Por. uzasadnienie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSNCK 1961, nr 2, poz. 31; K. Postulski, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, „Nowe Prawo” 1968, nr 10, s. 1492; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 255; J. Ignatowicz, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 537; J. Winiarz, (w:) J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. I, Warszawa 1989, s. 183; E. Skowrońska-Bocian, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 2008, s. 671.

<sup>27</sup> E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 423; A. Cisek, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 355.

<sup>28</sup> M. Uliasz, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Przegląd Sądowy” 2004, nr 4, s. 77 i 80.

stwa pośredniego zastępcą działa w swoim imieniu i na cudzy rachunek, ostatecznie jednak obowiązany jest przenieść na zastępowanego uzyskane prawa lub nabyte obowiązki<sup>29</sup>. Tymczasem w przypadku czynności zachowawczych działania współwłaściciela wywołują bezpośredni skutek w sferze prawnej pozostałych współwłaścicieli<sup>30</sup>, mimo że współwłaściciel podejmujący czynność działa wyłącznie w imieniu własnym. Jest to sytuacja zbliżona do tej, w jakiej znajduje się przykładowo wykonawca testamentu (art. 988 k.c.), kurator spadku (art. 667 § 2 w zw. z art. 935 k.p.c.), zarządca zajętej nieruchomości (art. 935 k.p.c.), syndyk masy upadłości (art. 75 ust. 1 i art. 160 ust. 1 p.u.) lub wierzyciel, który w toku egzekucji sądowej zajął wierzytelność lub inne prawo majątkowe służące dłużnikowi (art. 887 także w zw. z art. 893 i 902 oraz art. 910<sup>2</sup> k.p.c.). Różnica polega jedynie na tym, że współwłaściciel, który dokonuje czynności zachowawczej, działa także we własnym interesie (na swoją rzecz) w zakresie, w którym przysługuje mu udział we współwłasności rzeczy wspólnej<sup>31</sup>.

W dziedzinie prawa regulującego zasady dochodzenia roszczeń znane są przypadki, gdy uprawnienie do wszczęcia we własnym imieniu postępowania cywilnego oraz do występowania w tym postępowaniu w charakterze strony (uczestnika) uzyskuje podmiot, poza którego sferą prawną pozostaje poddawana pod osąd kwestia. Przypadki tego rodzaju określa się mianem podstawienia procesowego<sup>32</sup>, substytucji (subrogacji) procesowej<sup>33</sup>, nadzwyczajnej legitymacji procesowej<sup>34</sup> lub legitymacji formalnej (procesowej)<sup>35</sup>. Istota tej konstrukcji polega na tym, że na jej mocy podmiot podstawiony bierze udział w postępowaniu cywilnym wprawdzie we własnym imieniu, lecz zarazem działa na cudzą rzecz. Jest to sytuacja juretycznie podobna do tej, w jakiej znajduje się współwła-

<sup>29</sup> Por. np. B. Gawlik, (w:) S. Grzybowski (red.), *System Prawa Cywilnego. Tom I. Część ogólna*, Ossolineum 1985, s. 745; M. Pazdan, (w:) Z. Radwański (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 2. Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2008, s. 478.

<sup>30</sup> Zob. M. Uliasz, *Czynności zachowawcze...*, s. 79–80, który w związku z tym odwołuje się do pojęcia zastępstwa pośredniego *sensu largo*.

<sup>31</sup> E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga...*, s. 423–424; A. Cisek, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks...*, s. 355.

<sup>32</sup> W. Broniewicz, *Podstawienie procesowe*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego. Nauki Humanistyczno-Społeczne” 1963, z. 31, *passim*.

<sup>33</sup> M. Waligórski, *Polskie prawo procesowe cywilne. Funkcja i struktura*, Warszawa 1947, s. 134; W. Siedlecki, (w:) J. Jodłowski, W. Siedlecki, *Postępowanie cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1958, s. 278–279; W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne*; Warszawa 2004, s. 118; K. Piasecki, *Postępowanie sporne rozpoznawcze*, Warszawa 2004, s. 195.

<sup>34</sup> W. Berutowicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1984, s. 133; H. Mądrzak, (w:) H. Mądrzak, E. Marszałkowska-Krześ, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2003, s. 107–108; H. Dolecki, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2007, s. 96; Ł. Błaszczak, (w:) E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2008, s. 116.

<sup>35</sup> J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2009, s. 204–205, co jest związane z rezygnacją z jednolitego pojęcia legitymacji procesowej i wyróżnieniem w jego obrębie legitymacji materialnej i właśnie legitymacji formalnej (procesowej).

ściciel wytaczający powództwo w celu zachowania wspólnego prawa<sup>36</sup>. Różnica w tym wypadku sprowadza się natomiast wyłącznie do tego, że współwłaściciel występuje również częściowo na swoją rzecz, a mianowicie w zakresie, w jakim przysługuje mu udział we współwłasności rzeczy wspólnej. Stąd w doktrynie przyjęto, że mamy w tej sytuacji do czynienia ze swego rodzaju podstawieniem procesowym (substytucją procesową nie w czystej postaci<sup>37</sup>).

Znaczna część doktryny i orzecznictwa wprost wskazuje, że wystąpienie z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) stanowi czynność zachowawczą współwłaściciela wobec prawa wszystkich współwłaścicieli i upoważnia go do samodzielnego wytoczenia powództwa<sup>38</sup>. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli może wnieść o ujawnienie przysługującego wspólnie prawa. Którykolwiek ze współwłaścicieli może dochodzić roszczeń ochronnych, nie działając w imieniu pozostałych współwłaścicieli jako ich przedstawiciel, lecz w imieniu własnym, chociaż we wspólnym interesie wszystkich współwłaścicieli. W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że powództwo o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h. ma na celu ujawnienie prawa przysługującego właścicielowi do rzeczy, a w związku z tym wzmocnienie jego sytuacji prawnej, biorąc pod uwagę znaczenie domniemań związanych z wpisem i rękopisem wiary publicznej. Co do zasady wystąpienie z takim powództwem zmierza więc niewątpliwie do „zachowania wspólnego prawa” przez wzmocnienie sytuacji prawnej właściciela. Chociaż w konsekwencji uwzględnienia takiego powództwa nastąpi wpis udziału nie tylko współwłaściciela, który z nim

<sup>36</sup> E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 470, odwołuje się do konstrukcji zastępstwa pośredniego w zakresie czynności procesowych. Natomiast w nauce niemieckiej możliwość wytoczenia na podstawie § 1011 BGB powództwa przez współwłaściciela jest wprost uznawana za przypadek podstawienia procesowego (*Prozessstandschaft*); por. np. E. Schilken, *Zivilprozessrecht*, Köln–Berlin–Bonn–München 2002, s. 148; O. Jauernig, *Zivilprozessrecht*, München 2003, s. 77. Wprost pogląd taki zajmuje M. Walasik, *Podmiotowy...*, s. 108.

<sup>37</sup> M. Walasik, *Podmiotowy...*, s. 108. Zob. także W. Siedlecki, (w:) J. Jodłowski, W. Siedlecki, *Postępowanie...*, s. 279.

<sup>38</sup> H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, uw. 9 do art. 10, s. 44; E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, uw. 66 do art. 10, Legalis/el.; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka*, Warszawa 2014, s. 193; M. Deneka, *Księgi wieczyste: zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 186; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, uw. 6D, s. 311; M. Warciński, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, „Palestra” 2013, nr 7–8, s. 141; J. Pisuliński, (w:) J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 285; także, odpowiednio, S. Rudnicki, (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2010, s. 85. W orzecznictwie pogląd taki wyraźnie po raz pierwszy zaprezentowano w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, Lex nr 190656. Por. także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 699/04, Lex nr 277069 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, nr 4, poz. 46, z krytyczną glosą S. Rudnickiego.

występuje, lecz także innych współwłaścicieli, to uznanie powództwa jednego ze współwłaścicieli za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c. w konsekwencji prowadzi do wniosku, że każdy ze współwłaścicieli ma samodzielną legitymację do wystąpienia z takim powództwem<sup>39</sup>. W orzecznictwie wskazano jednak, że stosowanie art. 209 k.c. upada w sytuacji zgłoszenia sprzeciwu przez jednego ze współwłaścicieli<sup>40</sup>.

Można jednak spotkać pogląd przeciwny. Zakłada on, że art. 209 k.c. nie ma zastosowania w przypadku powództwa z art. 10 u.k.w.h. Jest on jednak różnie motywowany. Z jednej strony wskazuje się, że o zamiarze zachowania wspólnego prawa może być mowa jedynie w sytuacji, w której o uzgodnienie występuje współwłaściciel w przypadku współwłasności łącznej (bezułamkowej). Może on więc żądać ujawnienia wpisania także prawa innego współwłaściciela, który w postępowaniu wywołanym wniesieniem powództwa nie bierze udziału. Wedle tego poglądu może to uczynić w sytuacji, w której współwłasność ma charakter współwłasności łącznej, bo w takim wypadku żądanie pozwu dotyczące prawa każdego innego współwłaściciela jest zarazem czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Wytoczenie przez współwłaściciela powództwa w takiej sprawie zmierza do zachowania wspólnego prawa i jest skuteczne bezpośrednio w stosunku do pozostałych współwłaścicieli<sup>41</sup>. Wedle przedstawicieli tego poglądu inaczej przedstawia się sprawa w sytuacji, w której żądanie powoda dotyczy ujawnienia udziału współwłaściciela w części ułamkowej. Jest tak dlatego, że określony ułamkiem (idealny) udział innego współwłaściciela we własności nie jest „wspólnym prawem” dla powoda, którego prawo nie sięga dalej niż przysługujący mu udział we własności nieruchomości. Niewpisanie w księdze wieczystej udziału innego współwłaściciela nie narusza więc prawa powoda, w związku z czym powództwo w tej części nie „zmierza do zachowania wspólnego prawa”, nie jest zatem czynnością zachowawczą podjętą w interesie każdego współwłaściciela. Wynika z tego, że w takiej sytuacji powodowi nie przysługuje legitymacja oparta na art. 209 k.c. w zakresie udziału nieujawnionego współwłaściciela<sup>42</sup>. Wskazane uzasadnienie należy jednak odrzucić, gdyż pozostaje ono

<sup>39</sup> Por. uzasadnienie wyroku w sprawie III CSK 114/05 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, Lex nr 1458628.

<sup>40</sup> Por. uzasadnienie wyroków w sprawach III CRN 288/75, I CK 701/04, III CSK 114/05, II CSK 254/13. Por także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, nr 7–8, poz. 72, z krytyczną glosą E. Gniewka (autor krytycznie odnosi się do przyjęcia skuteczności sprzeciwu jednego ze współwłaścicieli na gruncie art. 209 k.c.).

<sup>41</sup> G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, uw. 1 do art. 209, s. 443.

<sup>42</sup> G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, uw. 1 do art. 209, s. 444. Pogląd ten sformułował S. Rudnicki, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05*, OSP 2007, nr 4, s. 283–284. W orzecznictwie pogląd ten wyraźnie przyjęto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 r., IV CSK 210/12, OSNC-ZD 2013, nr 4, poz. 74.

w sprzeczności z przyjętym wcześniej założeniem, że nie jest możliwe ujawnienie w treści księgi wieczystej jedynie udziału jednego ze współwłaścicieli w sytuacji, w której dotychczas ujawniony w księdze wieczystej jest tylko jeden właściciel. Wskazany pogląd milcząco zakłada, że każdy ze współwłaścicieli może w celu ochrony swego prawa (udziału) wystąpić do sądu o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Jak powiedziano na wstępie, wcale tak nie jest. Przedmiotem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest doprowadzenie do zgodności wpisu w dziale II księgi przez zastąpienie dotychczasowego właściciela wpisem współwłaścicieli, a to wymaga podania wysokości ich udziałów i tożsamości. Nie można więc przyjąć, że współwłaściciel, występując o wpisanie prawa współwłasności, w którym ma swój udział, nie zmierza do ochrony wspólnego prawa. Niewątpliwie wspólnym prawem jest ujawnienie współwłasności jako takiej (w tym udziałów przysługujących innym współwłaścicielom) i trudno przyjąć optykę krytyków tego poglądu<sup>43</sup>. W przeciwnym razie współwłaściciel nie mógłby bez zgody pozostałych współwłaścicieli ujawnić swego udziału w dziale II księgi, gdyż konieczne byłoby oddalenie powództwa ze względu na brak legitymacji<sup>44</sup>.

Trzeba jednak pamiętać, że nie zawsze wystąpienie z powództwem z art. 10 u.k.w.h. powinno być uznane za dokonanie czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. Jak trafnie podnosi się w doktrynie, niezbędne jest tutaj ustalenie, że dochodzenie roszczenia służy „ochronie wspólnego prawa”<sup>45</sup>. W doktrynie generalnie przyjmuje się obiektywne pojmowanie ochrony wspólnego prawa<sup>46</sup>. Warto więc podkreślić, że ocena ta powinna być dokonywana *ad casu* przez sąd rozpoznający sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Wielokrotnie było już przedmiotem objaśnień Sądu Najwyższego, że współwłaściciel, który wytacza powództwo w oparciu o art. 209 k.c., powinien w pozwie wymienić pozostałych współwłaścicieli i wyraźnie wskazać w zgłoszonym żądaniu, że działa także na ich rzecz<sup>47</sup>. Powód powinien więc wskazać na okoliczności świadczące o tym, że zmierza do ochrony wspólnego prawa, jeśli chce się na wskazany przepis powołać. Nie można więc wykluczyć, że współwłaściciel

<sup>43</sup> W doktrynie podnosi się, że cechą czynności zachowawczych jest to, że dochodzone roszczenie może być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie; por. M. Uliasz, *Czynności zachowawcze...*, s. 76; M. Warciński, *Czynności...*, s. 141.

<sup>44</sup> Sytuacja taka miała miejsce w sprawie IV CSK 210/12, gdzie Sąd Najwyższy przyjął, iż art. 209 k.c. nie znajduje zastosowania, a więc po stronie powodowej zachodzi legitymacja łączna, co prowadzi w razie nie przystąpienia przez pozostałych współwłaścicieli do postępowania do oddalenia powództwa. W związku jednak z brakiem związania powagą rzeczy osądzonej Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne ponowne wystąpienie z powództwem przez wszystkich współwłaścicieli.

<sup>45</sup> E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *Ustawa...*, uw. 67 do art. 10, Legalis/el.

<sup>46</sup> E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 3, s. 703.

<sup>47</sup> Zob. uzasadnienia do orzeczeń Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1960 r., 2 CR 113/59, OSNCK 1961, nr 3, poz. 80; z dnia 10 grudnia 1973 r., III CRN 266/73, OSPiKA 1974, nr 11, poz. 234, s. 487.

występujący z pozwem na podstawie art. 10 u.k.w.h. będzie mógł skorzystać z konstrukcji art. 209 k.c. Problem pojawi się jednak wtedy, gdy nie będzie można mówić o tym, że powód zmierza do ochrony wspólnego prawa na rzecz wszystkich współwłaścicieli. Może to mieć miejsce, gdy powód wnosi o wpisanie swojego udziału w prawie własności wraz z osobą, która jest aktualnie wpisana jako wyłączny właściciel nieruchomości. W takim wypadku dochodzone roszczenie jest niekorzystne dla współwłaściciela, który jest uznawany za wyłącznego właściciela. Powód w takiej sytuacji zmierza więc do ochrony przede wszystkim swojego udziału. W doktrynie wskazuje się zaś, że uzasadnione oddalenie powództwa (w świetle art. 209 k.c.) następuje, gdy powód działa „wbrew ochronie wspólnego prawa”, żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej „na swoją korzyść”, z pominięciem stosunku współwłasności<sup>48</sup>.

Reasumując należy przyjąć, że w sytuacji, w której zastosowanie miałyby art. 209 k.c., współwłaściciele, za których z pozwem wystąpił inny współwłaściciel, nie musieliby występować w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ani po stronie powodowej, ani po stronie pozwanej, i w ogóle nie byłoby potrzeby odwoływania się do koncepcji współuczestnictwa. Jedynie w sytuacji sprzeciwu jednego ze współwłaścicieli konieczny byłby jego udział w postępowaniu. W takim jednak wypadku w stosunku do sprzeciwiającego się współwłaściciela nie znajdowałby zastosowania art. 209 k.c., gdyż wskazany sprzeciw wskazywałby na to, że działanie współwłaściciela nie było zgodne z domniemaną wolą pozostałych.

**11.** W takim wypadku należy przejść do rozważenia sytuacji, w której z pozwem z art. 10 u.k.w.h. występuje jeden ze współwłaścicieli, którego czynności nie można uznać za zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Jak widać z dotychczasowych rozważań, kwestia legitymacji w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w przypadku występowania stosunku współwłasności lub innej sytuacji współuprawnionych lub współzobowiązanych jest zagadnieniem bardzo spornym w doktrynie i istotnym praktycznie. Wszelkie rozstrzygnięcia powinny być więc podejmowane z ostrożnością, a zasadne jest unikanie poglądów zbyt ogólnych lub uniwersalnych, gdyż w sprawach tych kluczowe jest odniesienie się do treści i zakresu zgłoszonego roszczenia. W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że w praktyce Sądu Najwyższego zostało już przesądzone, że w sprawach z art. 10 u.k.w.h. sąd jest związany treścią zgłoszonego żądania i nie może orzekać ponad żądanie. Granice przedmiotowe postępowania wyznacza więc treść skierowanego przeciwko pozwanemu powództwa<sup>49</sup>. W tym właśnie orzecznictwie podkreślono, że jedną

<sup>48</sup> E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *Ustawa...*, uw. 69 do art. 10.

<sup>49</sup> Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 113, oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., OSNC 2010, nr 10, poz. 131. Por. także Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, nb 155, s. 114; H. Ciepla, (w:) *Ustawa o księgach*

z fundamentalnych, konstrukcyjnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności, będąca korelatem leżącej u podłoża prawa cywilnego autonomii praw prywatnych, wyrażającej wolność decyzji w zakresie realizacji przysługujących stronie praw podmiotowych. Obowiązkiwanie tej zasady, oznaczającej na gruncie postępowania cywilnego także swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym, sprawia, 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 dyspozycyjności urzeczywistnia art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu nieobjętego żądaniem ani zasądzać ponad żądanie<sup>50</sup>. Reguła wyrażona w tym przepisie ma charakter bezwzględny i brak dogmatycznych, normatywnych lub aksjologicznych argumentów przemawiających za jej przełamaniem. Argumentów takich nie dostarcza także charakter spraw o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wprawdzie w tych sprawach istotne znaczenie odgrywa nie tylko interes prywatny stron, ale także – wynikający z funkcji ksiąg wieczystych – interes publiczny, niemniej ustawodawca skierował te sprawy nie do postępowania w trybie nieprocesowym, gdzie ochrona tego interesu mogłaby być bardziej intensywna, lecz na drogę procesu, poddając je wszystkim jego surowym regułom wynikającym m.in. z zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności. Wśród tych reguł jest – jak wskazał Sąd Najwyższy – nie tylko ograniczenie legitymacji do wszczęcia sprawy jedynie do osób uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej<sup>51</sup>, ale także istotne ograniczenie kognicyjne sądu wynikające z art. 321 § 1 k.p.c. W związku z tym należy przyjąć, że celem – i skutkiem – żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest kompleksowe, dokonywane w interesie publicznym, zweryfikowanie treści księgi wieczystej, lecz dokonanie tej weryfikacji w granicach żądania powoda, wytoczonego przeciwko konkretnej osobie, której udział w sprawie w charakterze pozwanego uważa on za konieczny i uzasadniony<sup>52</sup>.

12. W świetle powyższego nie powinno budzić wątpliwości, że zakreślone w pozwie z art. 10 u.k.w.h. żądanie wyznacza przedmiot postępowania, a także – pośrednio – krąg osób legitymowanych. Legitymacja procesowa stanowi bowiem relację podmiotów prawa do przedmiotu postępowania wyznaczaną treścią norm

---

*wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007, art. 10, uw. 10, s. 39; K. Weitz, *Związanie sądu granicami żądania w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym*, „Palestra” 2008, nr 11–12, s. 283–288.

<sup>50</sup> Por. uzasadnienie uchwały w sprawie III CZP 59/17.

<sup>51</sup> Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 i z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/06, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 22, s. 1214.

<sup>52</sup> Por. uzasadnienie uchwały w sprawie III CZP 76/08.

prawnych mających w sprawie zastosowanie. Komplikacje na tle powództwa z art. 10 u.k.w.h. wynikają z niejednoznacznego charakteru tego powództwa oraz dość szczupłej regulacji ustawowej, która nie określa wyraźnie podmiotów legitymowanych do udziału w tym postępowaniu. Z tego powodu w doktrynie i w orzecznictwie wielokrotnie podejmowano się próby odpowiedzi na pytanie, kto powinien występować z powództwem z art. 10 u.k.w.h. oraz jaki charakter ma to powództwo. W ostatnim czasie, jak się wydaje, w orzecznictwie utrwalił się pogląd, że powództwo to stanowi odmianę powództwa o ustalenie, a szczególną cechą tego powództwa jest ograniczony krąg podmiotów legitymowanych do wystąpienia z powództwem. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05<sup>53</sup>, gdzie przyjęto, 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. Powyższe założenie prowadzi do wniosku, że kwestię współuczestnictwa koniecznego powinno ujmować się raczej tak, jak w powództwach o ustalenie, niż w powództwach o zasądzenie<sup>54</sup>. W powództwie z art. 10 u.k.w.h. nie chodzi bowiem o dochodzenie wierzytelności, tak jak dzieje się to w sprawach o zasądzenie, ale o ustalenie ze skutkiem wobec określonych podmiotów pewnego stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

**13.** W nauce – dzięki rozważaniom M. Jędrzejewskiej – przyjęto, że o legitymacji łącznej, warunkującej powstanie współuczestnictwa koniecznego decydują stosunki materialnoprawne, będące przedmiotem procesu<sup>55</sup>. Specyfika powództw o ustalenie prowadzi jednak do wniosku, że z powództwem tym może wystąpić nie tylko podmiot spornego stosunku, lecz także osoba trzecia. W takich wypadkach współuczestnictwo konieczne będzie zachodzić zawsze po stronie przeciwnej i będzie obejmować wszystkie podmioty objęte ustalaniem stosunku prawnego lub współposiadające ustalone prawa. Jeśli zaś proces będzie się toczył między stronami ustalanego prawa lub stosunku prawnego, wówczas nie będzie można przyjmować, że współuczestnictwo konieczne może zachodzić po stronie zarówno biernej, jak i czynnej tego procesu, a jedynie po stronie biernej<sup>56</sup>. Wedle tej koncepcji zakres podmiotowy współuczestnictwa koniecznego, zachodzącego w tych przypadkach zawsze po stronie pozwanej, określany będzie zakresem współposiadanego prawa pomniejszonym o te podmioty, które znalazły

<sup>53</sup> OSNC 2006, nr 10, poz. 160. Por. jednak uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12, Lex nr 1415129, gdzie powołując się na uchwałę III CZP 106/05, zajęto jednak stanowisko, iż powództwo to ma charakter prawnokształtujący.

<sup>54</sup> Na wyraźną dystynkcję w tym zakresie wskazuje M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 161.

<sup>55</sup> M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 164.

<sup>56</sup> W ten sposób wyraźnie M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 168.



się po stronie czynnej procesu<sup>57</sup>. Warte jest podkreślenia, że wedle tego poglądu współuczestnictwo po stronie powodowej nie będzie jednak współuczestnictwem koniecznym, ponieważ w tych przypadkach o wytoczeniu powództwa decyduje dążenie do ochrony własnych interesów powoda i nie można nikogo ochrony tej pozbawiać przez wymaganie, aby w procesie współdziałały z nim podmioty będące współposiadaczami ustalanego prawa<sup>58</sup>. W doktrynie wskazuje się, że rozwiązanie to wynika ze swoistej dowolności układu podmiotowego powództw o ustalenie, które pozostaje w związku z podmiotowym zakresem powagi rzeczy osądzonej. Ponieważ w sprawach tych nie występuje rozszerzona powaga rzeczy osądzonej, to zapadłe rozstrzygnięcie będzie skuteczne jedynie w stosunku do występujących w nim podmiotów. Stąd przy zakreślaniu tego kręgu podmiotów należy kierować się celem zamierzonego ustalenia wynikającym z przedmiotu postępowania<sup>59</sup>.

**14.** Przenosząc te ustalenia na powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej wytoczone przez jednego ze współwłaścicieli w sytuacji, w której nie występuje on z żądaniem zmierzającym do zachowania wspólnego prawa (czyli, gdy art. 209 k.c. nie ma zastosowania), zasadne byłoby przyjęcie, że powód (lub powodowie) powinni pozwać nie tylko osobę, która ma być wykreślona z księgi wieczystej, ale także pozostałych współwłaścicieli, których prawa nie są ujawnione<sup>60</sup>. Wynika to z założenia, że po stronie powodowej legitymacja wynika z faktu bycia współwłaścicielem w prawie i osoba ta mogłaby wystąpić o wpis swego prawa w księdze wieczystej (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Skoro jednak wpisanie w miejsce właściciela nieruchomości jedynie udziału należnego współwłaścicielowi nie może być uznane za realizację funkcji ksiąg wieczystych, każdy współwłaściciel powinien być do tego legitymowany. Po stronie powodowej nie zachodzi jednak w żadnym wypadku współuczestnictwo konieczne, gdyż legitymacja powoda ma charakter grupowy, a nie łączny. Oznacza to, że współwłaściciele mogliby wystąpić z jednym powództwem, skoro mające być ujawnione prawa są im wspólne (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.). Postępowanie nie musi się zaś toczyć z łącznym ich udziałem, gdyż każdy z nich ma prawo żądać ujawnienia w księdze wieczystej prawa współwłasności przysługującego wszystkim współwłaścicielom.

**15.** Brak przyjęcia po stronie powodowej współuczestnictwa koniecznego sprawia, że nie ma podstaw do stosowania art. 195 § 1 i 2 k.p.c. i wezwania powoda do oznaczenia pozostałych współwłaścicieli celem umożliwienia im

<sup>57</sup> M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, s. 168

<sup>58</sup> *Ibidem*, s. 169.

<sup>59</sup> *Ibidem*, s. 170.

<sup>60</sup> Por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 409/12, Lex nr 1314433, w którym Sąd Najwyższy w ramach powództwa z art. 10 u.k.w.h. zajął stanowisko, że nie jest legitymowany biernie współwłaściciel w sytuacji, w której zmierza do uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie z treścią pozwu wytoczonego przez innego ze współwłaścicieli.

udziału w sprawie po stronie powoda. Wystarczające jest, że nie występują oni po stronie powodowej, czyli z jakichś względów nie zostali objęci pozwem po stronie powodowej. Konieczne jest więc – dla zapewnienia pełnej skuteczności orzeczenia – pozwanie ich wraz z osobą, której prawa mają być wykreślone. Jeśli powód tego nie zrobi już w pozwie, sąd ma obowiązek zastosować art. 195 k.p.c. i wezwać powoda do oznaczenia pozostałych współwłaścicieli celem umożliwienia wezwania do udziału w sprawie po stronie pozwanej. Oczywiście sytuacja procesowa pozwanych współuczestników jest zupełnie nietypowa, gdyż nie odpowiada treści art. 72 k.c. Dotychczas ujawniony właściciel i pozostali współwłaściciele, którzy mają być ujawnieni w treści księgi wieczystej, nie są bowiem ani współuczestnikami materialnymi, ani formalnymi. Trudno mówić bowiem o wspólnocie praw lub obowiązków lub o jednorodzaowości zobowiązań. W nauce wyróżnia się jednak przypadki współuczestnictwa „nienazwanego” lub „konkurencyjnego”, przy którym pozycja stron procesu jest odmienna, a współuczestnicy mają wręcz przeciwstawne racje (dotyczy to np. przypadków z art. 75, 194 § 1 i art. 196 § 1 k.p.c.)<sup>61</sup>. Nie wynika to jednak z art. 10 u.k.w.h., ale z przyjęcia, że powództwo to ma postać powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego. Powyższa konstrukcja może być porównana, choć przy daleko idącym uproszczeniu, do powództwa o rozwiązanie spółki cywilnej, mimo że w tym wypadku mamy do czynienia z powództwem o ukształtowanie. Ze względu na konstytutywny skutek mającego zapaść orzeczenia i niepodzielny przedmiot postępowania udział wszystkich współników jest tu konieczny. Po której zaś stronie to nastąpi, zależy w istocie od decyzji powoda. Jeśli wystąpi z pozwem sam, konieczne będzie pozwanie wszystkich pozostałych współników. Jeśli tego nie zrobi, art. 195 k.p.c. znajdzie zastosowanie. Z pozwem może jednak wystąpić większa liczba współników i wtedy będzie to współuczestnictwo materialne, po stronie powodowej, choć niekonieczne (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.). Będą oni jednak także zobowiązani do pozwania pozostałych poza postępowaniem współników.

**16.** Wyżej wskazane problemy z ustaleniem strony podmiotowej przy powództwie na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wynikają z tego, że sprawa ta podlega rozpoznaniu w trybie procesowym, a nie w postępowaniu nieprocesowym. W doktrynie wskazuje się w związku z tym na potrzebę zmian w tym zakresie<sup>62</sup>. W postępowaniu nieprocesowym podnoszona tu kwestia nie byłaby problematyczna, gdyż każdy ze współwłaścicieli miałby uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem, a pozostali współwłaściciele uzyskiwaliby status uczestników w związku z treścią art. 510 k.p.c.<sup>63</sup>. Jeśli więc nie wystąpiliby z wnioskiem lub sami nie wzięli udziału w postępowaniu, podobnie jak na gruncie art. 195 § 2 k.p.c., sąd musiałby wezwać ich do udziału w sprawie w charakterze uczest-

<sup>61</sup> M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe...*, *passim*.

<sup>62</sup> Por. M. Walasik, *O właściwy tryb postępowania w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Przeгляд Sądowy” 2010, nr 7–8, s. 35–36.

<sup>63</sup> Por. P. Rylski, *Uczestnik postępowania nieprocesowego...*, s. 84 i n.

ników, stosując art. 510 § 2 k.p.c. Jedynie na marginesie można wskazać, że tak rzecz się ma także w postępowaniu wieczystoksięgowym, choć w tym postępowaniu art. 510 k.p.c. nie ma zastosowania. Gdyby bowiem z wnioskiem o wpis kilku współwłaścicieli w miejsce jednego dotychczasowego właściciela wystąpił jeden z nich, pozostali uzyskaliby status uczestnika na podstawie art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. (osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić).

17. W podsumowaniu należy stwierdzić, że w sytuacji, w której współwłaściciel występuje z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie prawa własności także na rzecz innych współwłaścicieli, nie działając przy tym w celu zachowania wspólnego prawa, powinien pozwać także pozostałych współwłaścicieli. Jeśli tego nie zrobi, sąd powinien zastosować art. 195 k.p.c. celem wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych pozostałych współwłaścicieli. Przyjęta koncepcja umożliwiająca skorzystanie z art. 209 k.c., a także opierająca się na znanej koncepcji współuczestnictwa materialnego zwykłego po stronie czynnej, a jedynie wyjątkowo współuczestnictwa konkurencyjnego po stronie biernej, odbiega od proponowanej w ostatnim czasie w orzecznictwie sądowym. W jednym pozostaje jednak z nim w zgodzie. W potrzebie zapewnienia efektywnej ochrony prawnej i uniknięcia przypadku, gdy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej zostanie oddalone tylko z tego względu, że jeden ze współwłaścicieli nie wyrazi woli przystąpienia do procesu po stronie powoda.

## BIBLIOGRAFIA

- Berutowicz W., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1984
- Błaszczak Ł., (w:) E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2008
- Broniewicz W., *Podstawienie procesowe*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego. Nauki Humanistyczno-Społeczne” 1963, z. 31
- Ciepla H., (w:) *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007
- Ciepla H., Bałań-Gonciarz E., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011
- Cisek A., (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014
- Dolecki H., *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2007
- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969
- Gawlik B., (w:) S. Grzybowski (red.), *System Prawa Cywilnego. Tom I. Część ogólna*, Ossolineum 1985
- Gniewek E., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSP 2003, nr 5, poz. 58*

- Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001
- Gniewek E., (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013
- Gniewek E., (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007
- Ignatowicz J., (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972
- Jakimiec D., *Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Łódź 2017
- Jauernig O., *Zivilprozessrecht*, München 2003
- Jędrzejewska M., *Współuczestnictwo procesowe. Istota – zakres – rodzaje*, Warszawa 1975
- Jodłowski J., Resich Z., Lapiere J., Misiuk-Jodłowska T., Weitz K., *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2009
- Kuropatwiński J., *Księgi wieczyste. Komentarz*, t. 1, Bydgoszcz 2013
- Mądrzak H., (w:) H. Mądrzak, E. Marszałkowska-Krześ, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2003
- Pazdan M., (w:) Z. Radwański (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom. 2. Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2008
- Piasecki K., *Postępowanie sporne rozpoznawcze*, Warszawa 2004
- Pisuliński J., (w:) J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2014
- Postulski K., *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, „Nowe Prawo” 1968, nr 10
- Rudnicki S., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05*, OSP 2007, nr 4
- Rudnicki S., (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2010
- Rudnicki G., Rudnicka J., Rudnicki S., (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2016
- Rylski P., *Uczestnik postępowania nieprocesowego – zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2017
- Schilken E., *Zivilprozessrecht*, Köln–Berlin–Bonn–München 2002
- Siedlecki W., (w:) J. Jodłowski, W. Siedlecki, *Postępowanie cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1958
- Siedlecki W., Świeboda Z., *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2004
- Skowrońska-Bocian E., (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 2008
- Uliasz M., *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Przeгляд Sądowy” 2004, nr 4
- Walasiak M., *O właściwy tryb postępowania w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Przeгляд Sądowy” 2010, nr 7–8
- Walasiak M., *Podmiotowy zakres powagi rzeczy osądzonej wyroku wydanego w sprawie z powództwa jednego ze współwłaścicieli*, „Polski Proces Cywilny” 2010, nr 1
- Waligórski M., *Polskie prawo procesowe cywilne. Funkcja i struktura*, Warszawa 1947
- Warciański M., *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, „Palestra” 2013, nr 7–8

Weitz K., *Związanie sądu granicami żądania w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym*, „Palestra” 2008, nr 11–12

Winiarz J., (w:) J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. I, Warszawa 1989

**JOINT PARTICIPATION OF CO-OWNERS IN MATTERS  
REGARDING THE RECONCILIATION OF THE CONTENTS  
OF THE LAND AND MORTGAGE REGISTER WITH  
THE ACTUAL LEGAL STATUS (ARTICLE 10 OF THE ACT  
ON LAND AND MORTGAGE REGISTERS)**

**Summary**

In the article, the author discusses the debatable issue of procedural joint participation in matters concerning the reconciliation of the contents of the land and mortgage register with the actual state and legal status. He points to a discrepancy in jurisprudence and doctrine. In particular, the author considers whether the so-called necessary joint participation takes place here. In his analysis, the author uses the concept of joint participation in declaratory actions created by Professor Maria Jędrzejewska. The practical implications of adopting this concept were also discussed.

**KEYWORDS**

joint participation in civil procedure, necessary joint participation in civil procedure, conservative legal actions, reconciliation of the contents of the land and mortgage register with the actual legal status

**SŁOWA KLUCZOWE**

współuczestnictwo procesowe, współuczestnictwo procesowe konieczne, czynności zachowawcze, uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym