

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku Gabrieli S. o wpis w księdze wieczystej prawa własności na skutek zażalenia wnioskodawczyni, na postanowienie Sądu Rejonowego.

***Czy w sprawie o wpis własności w której zbywca nieruchomości zmarł przed złożeniem wniosku do Sądu, Sąd stosownie do treści przepisu art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc może uznać za uczestników postępowania jego następców prawnych mimo, że nie są oni jeszcze wpisani w księdze wieczystej, a w sytuacji braku dowodów wskazujących na krąg spadkobierców winien uprzednio podjąć czynności określone w treści przepisu art. 510§2kpc , czy też może dokonać wpisu nowego właściciela a zawiadomienie o wpisie przeznaczone dla nieznanых obecnie Sądowi spadkobierców osoby wpisanej na postawie art. 626<sup>12</sup> § 2 i § 3 złożyć do akt ze skutkiem doręczenia?***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy odrzucił wniosek Gabrieli S. o wpis w księdze wieczystej [...] prawa własności na jej rzecz. W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż księga wieczysta [...] prowadzona jest dla samoistnego lokalu mieszkalnego [...] położonego we W. przy ul. M. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości według stanu ujawnionego w tej księdze jest Ludwika S. Wnioskodawczyni wskazała, iż uczestniczka postępowania Ludwika S. zmarła w dniu 26 marca 2011 r. Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. odrzucił wniosek uznając, iż brak zdolności sądowej którejkolwiek ze stron stanowi bezwzględną ujemną przesłankę procesową. Wskazał również na art. 64 § 1 k.p.c. i 8 k.c., który stanowi, iż osoba fizyczna posiada zdolność prawną określoną jako zdolność do występowania w charakterze strony, od chwili urodzenia do chwili śmierci. Skoro zaś uczestniczka postępowania Ludwika S. zmarła w dniu 26 marca

2011 r. nie miała zdolności sądowej w dacie złożenia wniosku o wpis w dniu 16 maja 2011 r.

**Zażalenie na powyższe postanowienie** złożyła wnioskodawczynie, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem lub uchylenie zaskarżonego postanowienia. Orzeczeniu temu wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia, a to art. 199 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na odrzuceniu wniosku o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu.

W uzasadnieniu zażalenia wnioskodawczynie wskazała, iż załączone do wniosku dokumenty w swojej treści zawierały podstawę dokonania wnioskowanego wpisu. Wnioskodawczynie wskazała, iż wbrew stanowisku sądu przysługujące wnioskodawczynie prawo powinno zostać wpisane, zwłaszcza, że brak zdolności sądowej Ludwika S. był brakiem, który usunąć można było na podstawie art. 199 § 2 k.p.c. w drodze uzupełnienia wniosku. Wnioskodawczynie podkreśliła, iż ten brak mógł być powodem do wezwania do uzupełnienia braków formalnych wniosku, nie zaś do jego odrzucenia. Zaznaczyła, iż sąd wezwał wnioskodawczynię do podania następców prawnych wraz z tytułem prawnym oraz wskazania ich adresów, jednak przed upływem terminu, z uwagi na fakt iż zachodziła konieczność pozyskania stosownych dokumentów, zaś Ludwika S. na stałe przebywała w Kanadzie, wnioskodawczynie złożyła wniosek o przedłużenie terminu, a Sąd w żaden sposób do tego wniosku się nie ustosunkował.

Wnioskodawczynie podkreśliła, iż wpis prawa własności w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło już z mocy samej umowy stron, zaś wpis w księdze na to rozporządzenie nie ma żadnego wpływu. Wskazała również, iż w postępowaniu nieprocesowym obowiązuje zasada ograniczenia kręgu podmiotów uczestniczących w tym postępowaniu jedynie do wymienionych w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. oraz przyjęcie za podstawę wpisu stanu z chwili złożenia wniosku, co wyraża się nie tylko w nakazie ograniczenia postępowania do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej, ale także w nakazie pominięcia powstałych po złożeniu wniosku zmian w sytuacji prawnej uczestników, takich jak śmierć, pozbawienie lub ograniczenie w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych.

**Rozpoznając zażalenie od wskazanego orzeczenia, Sąd Okręgowy powziął istotne wątpliwości związane z zagadnieniami ujętymi w przedstawionym pytaniu prawnym. Przede wszystkim chodzi o ustalenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Ponadto, rozważenia wymaga tryb postępowania sądu w razie stwierdzenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie bierze udziału osoba, która z mocy odpowiednich przepisów powinna być jego uczestnikiem. Wypowiedzi Sądu wymaga także niejednolicie rozumiana w judykaturze instytucja określona w treści przepisu art. 626<sup>12</sup> kpc.**

Podstawowe znaczenie ma rozstrzygnięcie, kto może być uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego. Na wstępie można zauważyć, iż wątpliwości nie odnoszą się do osób, określonych w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jako „wnioskodawca” oraz osoby „na rzecz których wpis ma nastąpić”. Problem natomiast dotyczy osób, których prawo ma być dotknięte wpisem. Nie jest bowiem w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz brzmienia przepisów jasne, czy osoby, „których prawa zostały wykreślone lub obciążone” to wyłącznie osoby już wpisane w księdze wieczystej czy także ich następcy prawni. Sąd Rejonowy zdawał się przyjmować za oczywistą wykładnię, zgodnie z którą oprócz wnioskodawcy uczestnikiem postępowania może być tylko osoba wpisana do księgi wieczystej, której prawo ma zostać obciążone lub wykreślone. Ponadto Sąd Okręgowy wyraża wątpliwość, czy z uwagi na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, mającego prowadzić do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości, w ogóle dopuszczalne jest zakończenie postępowania orzeczeniem o odrzuceniu wniosku, jeśli wynika z niego niewątpliwie, że nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości. Wydaje się bowiem, że w takim wypadku stosowanie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. do postępowania nieprocesowego nie odpowiada przesłankom z art. 13 § 2 k.p.c.

W razie przyjęcia, że uprawnienie do występowania w postępowaniu wieczystoksięgowym we wskazanym zakresie (a więc pomijając osobę wnioskodawcy oraz podmiot, na rzecz którego wpis ma nastąpić) wyznaczony jest aktualną treścią księgi wieczystej, w postępowaniu o wpis nie mógłby wziąć udziału następca prawny osoby wpisanej, dopóki nie ujawniłby swego prawa w księdze wieczystej. Za rozwiązaniem takim przemawia względ na charakter postępowania wieczystoksięgowego, ograniczoną kognicję sądu oraz dążenie do uproszczenia

postępowania o wpis. Zwolnienie sądu wieczystoksięgowego z obowiązku badania następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze lepiej odpowiada funkcjom postępowania o wpis, nie można bowiem wykluczyć powstania sporu co do istnienia następstwa, który – w razie konsekwentnego przyjmowania, że uczestnikiem jest następca prawny osoby wpisanej – musiałby rozstrzygnąć sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Należy w związku z tym wskazać, że następstwo prawne może wynikać z wielu różnorodnych zdarzeń prawnych i nie w każdym wypadku możliwe jest ustalenie wzajemnego stosunku wykluczających się dowodów jego wystąpienia. Z kolei przepisy nie dają żadnych podstaw do odróżnienia w omawianym zakresie następstwa pod tytułem ogólnym (np. dziedziczenie) oraz sukcesji singularnej (np. przeniesienie własności) – rozstrzygnięcie musi być zatem jednakowe we wszystkich przypadkach następstwa (np. wynikającego z umowy, dziedziczenia czy orzeczenia sądowego). Wprawdzie nie powinno budzić wątpliwości ustalenie kręgu spadkobierców, skoro można tego dokonać tylko na podstawie przewidzianych przez ustawodawcę dowodów. Z drugiej strony ustalenie następstwa pod tytułem szczególnym nie musi być tak proste. W szczególności w razie zbycia własności nieruchomości przez osobę wpisaną do księgi na rzecz dwóch różnych podmiotów, z których żaden nie został wpisany do księgi wieczystej, może powstać spór, który z nich powinien być uczestnikiem postępowania o wpis (np. z wniosku o wpis służebności gruntowej). Wydaje się, że celem postępowania wieczystoksięgowego nie jest rozstrzyganie tego rodzaju sporów.

Rozwiązanie to wydaje się przy tym pozostawać w granicach dopuszczalnej wykładni art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy dostrzega też istotne argumenty przemawiające za przyjęciem odmiennej wykładni. Można bowiem bronić poglądu, że z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wynika, że uczestnikiem postępowania może (a nawet powinna) być osoba, której w danym momencie przysługuje prawo wpisane w księdze wieczystej, bez względu na to, czy fakt ten został ujawniony w księdze. Oznaczałoby to, że np. spadkobierca osoby wpisanej w dziale II księgi może być uczestnikiem postępowania o wpis innej osoby jako właściciela lub też o wpis ograniczonego prawa rzeczowego mającego obciążać to prawo. W takim wypadku sąd wieczystoksięgowy musiałby badać wystąpienie następstwa prawnego, w szczególności zbycia rzeczy, dziedziczenia czy wystąpienia

innych zdarzeń prowadzących do zmiany prawa. Nota bene w niniejszej sprawie następca prawny nawet przedkładając dowód w postaci stwierdzenia nabycia spadku( poświadczenia dziedziczenia ) po zbywcy nie mógłby uzyskać wpisu własności na swoją rzecz, gdyż w chwili otwarcia spadku nieruchomości nie była jego składnikiem.

Za omawianym rozwiązaniem przemawia dosłowne brzmienie przepisu. Jak zwrócono uwagę w glosie do Uchwały Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 lipca 2010 r. III CZP 45/2010 „z wykładni językowej niniejszej regulacji wynika przecież jednoznacznie, że uczestnikiem postępowania przed sądem wieczystoksięgowym jest m.in. osoba, której prawo ma zostać obciążone, nie zaś osoba ujawniona w księdze wieczystej, której prawo ma zostać obciążone” (glosa do uchwały SN III CZP 45/10, M. Rzewuski OSP 2011/10 str. 757). Oczywiście jest bowiem, że nawet jeśli właściciel nie jest ujawniony w księdze wieczystej, to obciążane wpisem jest jego prawo. Sąd Okręgowy zwraca jednak uwagę, że taka wykładnia wprost zmusza sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym do badania stanu prawnego nieruchomości, tzn. ustalania, kto jest jej właścicielem czy komu przysługują ujawnione w księdze prawa podmiotowe. Zarzut ten jednak można odeprzeć wskazując, że badanie takie będzie dopuszczalne wyłącznie w wąskich granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, wyznaczonych przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Z drugiej jednak strony Sąd Okręgowy zauważa, że sukcesja uniwersalna (zwłaszcza dziedziczenie) oraz zmiany stanu prawnego nieruchomości dokumentowane są niemal wyłącznie za pomocą dowodów mieszczących się w katalogu z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Pośrednio za przyjęciem omawianej interpretacji przemawia także treść art. 626<sup>12</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym § 1 przepisu przewidujący obowiązek informowania sądu o zmianie adresu „stosuje się odpowiednio do spadkobierców lub innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej”. Skoro zatem ustawodawca nałożył ten obowiązek na spadkobierców, należy zakładać, że działał racjonalnie, a zatem, że adresy do doręczeń tych osób są niezbędne dla celów związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym. Mogą one być przydatne właśnie w wypadku, gdy spadkobiercy i inni następcy prawni są uczestnikami postępowania. Można jednak przyjąć inną interpretację art. 626<sup>12</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którą odnosi się on wyłącznie do szczególnej sytuacji uregulowanej w art. 626<sup>1</sup> § 3.

Za omawianym sposobem wykładni mogą też przemawiać względy natury celowościowej, przynajmniej w niektórych stanach faktycznych. W szczególności, w wypadku gdy prawo własności jest obciążone np. hipoteką, a wierzyciel hipoteczny zmarł, właściciel musiałby najpierw doprowadzić do wiążącego ustalenia kręgu spadkobierców tej osoby, następnie do wpisania w miejsce spadkodawcy jego następców, a dopiero po dokonaniu takiego wpisu mógłby żądać wykreślenia hipoteki. Byłoby to rozwiązanie niezwykle dotkliwe, z uwagi na wymaganie znacznego nakładu czasu, kosztów oraz staranności. Omawiana obecnie interpretacja powodowałaby, że właściciel miałby możliwość wskazania kręgu spadkobierców już w trakcie postępowania o wpis (o wykreślenie hipoteki). Na marginesie tych rozważań Sąd Okręgowy zaznacza, iż w świetle przepisów art. 510 oraz art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. z pewnością nie byłoby dopuszczalne przyjęcie, że postępowanie może toczyć się bez udziału wierzyciela hipotecznego lub jego następców, nawet jeśli dowody wygaśnięcia hipoteki byłyby jednoznaczne.

Omawiane zagadnienie było, przynajmniej częściowo, przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r. (III CSK 382/07) wynika, że w omawianym obecnie przypadku (śmierć osoby wpisanej do księgi przed złożeniem wniosku) sąd wieczystoksięgowy jest zobligowany do poszukiwania następców prawnych osoby wpisanej do księgi. Stwierdzono tam bowiem: „śmierć wnioskodawcy lub innego uczestnika postępowania po złożeniu wniosku - w myśl art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. - nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu i zwalnia sąd od obowiązku poszukiwania spadkobierców i ustalania przedstawiciela osoby ubezwłasnowolnionej”. Sąd Najwyższy przyjmował zatem założenie, że spadkobiercy osoby wpisanej są uczestnikami postępowania o wpis.

Zupełnie inne rozstrzygnięcie zawarte jest w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r. (III CZP 45/10), a której stwierdzono: „następca prawny osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa także wtedy, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawione do rozpoznania zagadnienie prawne nie jest tożsame z będącym przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego

w powołanej uchwale. Sąd Najwyższy uznał wówczas, że następca prawny osoby wpisanej nie jest uczestnikiem postępowania także, „gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej”. Treść orzeczenia nie przesądza zatem ostatecznie, czy następca prawny osoby wpisanej do księgi wieczystej nie jest nigdy uczestnikiem postępowania czy też nie jest nim w wypadku, gdy nie wykaże swego następstwa za pomocą dokumentów dołączonych do wniosku, które spełniają wymogi art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego oba zaprezentowane stanowiska Sądu Najwyższego wykluczają się wzajemnie, a teza przytoczonej uchwały spotkała się z krytyką piśmiennictwa. Tym bardziej uzasadnione jest zatem przedstawienie zagadnienia prawnego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Jedynie na marginesie, precyzując zakres pytania prawnego, Sąd Okręgowy wskazuje, że przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie dotyczy tylko legitymacji osób, których „prawa zostały wykreślone lub obciążone”. Oczywiście bowiem jest, że osoby, „na rzecz których wpis ma nastąpić”, muszą udowodnić swe następstwo prawne po osobie wpisanej do księgi. Wówczas jednak wystąpienie sukcesji jest właściwym przedmiotem badania w toku postępowania, gdyż decyduje ono o możliwości uwzględnienia wniosku.

W razie uznania, że uczestnikiem postępowania może być (pomijając wnioskodawcę oraz osobę, na rzecz której wpis ma nastąpić) tylko osoba wpisana w księdze wieczystej, należałoby rozważyć trafność stanowiska Sądu Rejonowego o konieczności odrzucenia wniosku. Sąd Okręgowy wyraża jednak wątpliwości natury generalnej dotyczące możliwości odrzucenia wniosku o wpis w sytuacji, która miała miejsce w sprawie. Funkcją ksiąg wieczystych jest ujawnianie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Stosowanie przepisów k.p.c. o postępowaniu wieczystoksięgowym musi uwzględniać ten cel. Odrzucenie wniosku w sytuacji, kiedy niewątpliwie nastąpiła zmiana stanu prawnego wydaje się więc orzeczeniem niedopuszczalnym. Z art. 13 § 2 k.p.c. wynika nakaz jedynie odpowiedniego stosowania przepisów o procesie do postępowania nieprocesowego. Nie można ich zatem stosować zawsze i wprost, a tylko w sytuacji, gdy nie pozostaje to w sprzeczności ze specyfiką danego rodzaju postępowania nieprocesowego. Odrzucenie wniosku o wpis do księgi wieczystej w analizowanym stanie faktycznym jest w ocenie Sądu Okręgowego nieprawidłowe.

Udzielenie drugiej z możliwych odpowiedzi prowadzi jak się wydaje do konieczności zastosowania art. 510 § 2 k.p.c. w tych wypadkach, w których następstwa prawnego nie da się ustalić na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów, a jednocześnie z dokumentów tych wynika, że doszło do sukcesji po osobie ujawnionej w księdze (np. do wniosku dołączono akt zgonu, lecz nie dołączono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialnego poświadczenia dziedziczenia). W ocenie Sądu Okręgowego art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. stanowi *lex specialis* tylko wobec art. 510 § 1 k.p.c., wyznaczającego krąg osób zainteresowanych w sprawie, a już nie względem przepisu art. 510 § 2 k.p.c., który reguluje skutki wystąpienia sytuacji, w której osoba, która powinna być uczestnikiem nie bierze udziału w sprawie. Powstaje jednak problem, jakiego rodzaju czynności powinien podjąć sąd wieczystoksięgowy, jeśli mimo wezwania wnioskodawca nie przedstawi dowodów następstwa prawnego po osobie wpisanej do księgi, której prawo ma być dotknięte wpisem. Odpowiednio stosowane przepisy o procesie nie pozwalają w takim wypadku na zawieszenie postępowania.

Rozważyć należy w ocenie Sądu Okręgowego zastosowanie art. 626<sup>12</sup> § 2 i 3 k.p.c., a więc dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem oraz pozostawienie zawiadomienia o wpisie w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia. W takim wypadku opieszałość spadkobierców w ujawnieniu swych praw w księdze wieczystej nie prowadziłyby do swoistego paraliżu postępowania wieczystoksięgowego. Wykładnia taka pozwala najlepiej na zapewnienie przez postępowanie wieczystoksięgowe spełnienia podstawowej funkcji ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Wieloletnie nieraz oczekiwanie na zgłoszenie się spadkobierców (podobnie jak odrzucenie wniosku) nie pozwala na realizowanie tej funkcji, prowadząc do istnienia niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym mimo często niewątpliwego wystąpienia zmiany tego stanu, należycie udokumentowanego przez wnioskodawcę.

Mając na uwadze opisane wątpliwości, Sąd Okręgowy postanowił jak na wstępie na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c.