

POSTANOWIENIE

20 października 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Karol Weitz

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 października 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie

z 23 sierpnia 2019 r., VII Ca 295/19,

w sprawie z wniosku M. J. i P. J.

z udziałem M. M., O. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. i O.2. spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o wpis do księgi wieczystej [...]

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

[PG]

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. J. i P. J. wnieśli o dokonanie wpisu w księdze wieczystej [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Koszalinie w dziale III służebności przejazdu i przechodu. Jako uczestników postępowania wskazali M. M., O. spółkę z o.o. w G. i O.2. spółkę z o.o. w G.

W dniu 31 sierpnia 2018 r. referendarz w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu wpisał w dziale III księgi wieczystej [...] nieodpłatną służebność przejazdu i

przechodu ustanowioną na czas określony przez działki [...] na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. [...].

Od tego wpisu skargę wniosła współwłaścicielka nieruchomości obciążonej - M. M., domagając się jego uchylenia. Postanowieniem z 30 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu utrzymał zaskarżony wpis referendarza w mocy, wskazując, że wbrew zarzutom skargi w umowie ustanowiona została służebność gruntowa drogi koniecznej, a nie służebność osobista, dlatego wpis referendarza jest prawidłowy. Dodatkowo Sąd Rejonowy zauważył, że skarżąca nie wykazała, aby służebność wygasła wskutek jej niewykonywania albo została zniesiona. Nie było więc podstaw do uchylenia zaskarżonego wpisu.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka M. M., żądając jego zmiany i oddalenie wniosku o wpis służebności. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 145 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ oraz art. 65 § 2 k.c., a nadto naruszenie art. 292 i 295 k.c. oraz art. 32 ust. 1 u.k.w.h. Uczestniczka argumentowała, że służebność ustanowiona została na czas określony, tj. do czasu zbycia udziału w nieruchomości obciążonej na rzecz właścicieli nieruchomości władnącej, co miało nastąpić do 31 grudnia 2008 r. Umowa sprzedaży udziałów jednak nie została zawarta, co oznacza, że z dniem 1 stycznia 2009 r. służebność wygasła. Ta interpretacja wynika z wykładni oświadczeń woli stron umowy o ustanowieniu służebności, a w szczególności z § 14 pkt 8 i § 16 umowy, której Sąd nie uwzględnił.

Postanowieniem z 23 sierpnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację uczestniczki M. M. wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 30 stycznia 2019 r. oraz zasądził od uczestniczki M. M. na rzecz M. J. i P. J. 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji przyjął, że w 3 listopada 2005 r. wnioskodawcy M. P. J. (na zasadzie wspólności małżeńskiej) nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w G przy ul. S. Dla lokalu tego urządzono księgę wieczystą [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, a wnioskodawców wpisano jako współwłaścicieli. W akcie notarialnym sprzedaży lokalu (§ 14 pkt 8) wnioskodawcy i sprzedający zobowiązali się dodatkowo do zawarcia do końca 2008 r. umowy, na

podstawie której wnioskodawcy nabędą udziały we współwłasności działek [...], które stanowiły drogi dojazdowe do dróg publicznych. Z kolei w § 16 umowy sprzedający ustanowił „na rzecz M. i P. małżonków J. na czas określony, tj. do chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu przez działki numer [...] w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, tj. do ulicy N. i ulicy K. Do zawarcia umowy sprzedaży działek [...] jednak nie doszło. Apelująca uczestniczka M. M. jest współwłaścicielką nieruchomości obciążonej służebnością.

Dokonując wpisu w księdze wieczystej, sąd powinien odczytać całą treść aktu notarialnego i prawidłowo zinterpretować wolę stron dokonujących czynności prawnej (art. 65 § 2 k.c.), co zostało dokonane przez Sąd Rejonowy. Sąd pierwszej instancji, utrzymując wpis referendarza, trafnie odczytał, że wolą stron było umowne ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej, a nie służebności osobistej. Odczytanie faktycznej woli stron umowy było konieczne, albowiem § 16 aktu notarialnego z 3 listopada 2005 r. budził wątpliwość. Literalne odczytanie tego paragrafu umowy mogło bowiem prowadzić do wniosku, że służebność przechodu i przejazdu została ustanowiona jako służebność osobista na rzecz M. i P. J. Mogło to sugerować sformułowanie umowy o treści „ustanawia na rzecz M. i P. małżonków J. (...) służebność (...)”. Skoro jednak: ustanawiano służebność drogi koniecznej (art. 145 § 2 k.c.), którą ustanawia się na nieruchomości obciążonej na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości władnącej (art. 285 § 1 k.c.), a służebność drogi koniecznej jako służebność osobistą można ustanowić tylko na rzecz posiadacza nieruchomości władnącej (art. 146 k.c.), gdy tymczasem małżonkowie J. byli właścicielami nieruchomości władnącej, to Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że wolą stron umowy było ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej, a nie służebności osobistej. Dlatego referendarz sądowy, co Sąd Rejonowy zaakceptował, wpisał w dziale III księgi wieczystej [...] służebność gruntową, a nie osobistą. Treść apelacji świadczy również o tym, że uczestniczka ostatecznie podzieliła ocenę Sądu, zgodnie z którą przedmiotem umowy było ustanowienie służebności gruntowej, a nie osobistej. W konsekwencji nie można Sądowi Rejonowemu postawić zarzutu, iż nie dokonywał wykładni woli stron umowy.

Nie można również podzielić zarzutu apelacji, iż wykładnia woli stron umowy została dokonana wadliwie. Sąd Rejonowy nie kwestionował, iż strony ustanowiły służebność gruntową na czas określony. Dokładnie takiej treści wpis został dokonany w dziale III księgi wieczystej, w której wpisano „nieodpłatna, na czas określony (...) służebność (...)”. Sąd drugiej instancji podzielił również ocenę Sądu Rejonowego, że brak jest podstaw do przyjęcia, że służebność ta wygasła, a odmienna ocena tej kwestii jest wynikiem niezrozumienia skutków naruszenia art. 390 § 2 k.c. Treść aktu notarialnego o ustanowieniu służebności jest jasna. W § 14 pkt 8 tego aktu, małżonkowie J. zobowiązali się kupić udziały w trzech działkach, które stanowią drogi dojazdowe do budynku, w którym znajduje się ich lokal mieszkalny. Umowa miała zostać zawarta do końca 2008 r. Do dnia sprzedaży ustanowiono więc służebność drogi koniecznej (§ 16 aktu), skoro po sprzedaży udziałów służebność by wygasła (art. 247 k.c.). Apelująca wadliwie jednak uznaje, iż skoro do końca 2008 r., czyli do 31 grudnia 2008 r. nie zawarto umowy sprzedaży udziałów w trzech działkach obciążonych służebnością, to z dniem 1 stycznia 2009 r. służebność wygasła z uwagi na upływ czasu, na jaki ją ustanowiono. Upływ czasu, do którego umowa sprzedaży miała zostać zawarta, nie oznacza, że umowy tej nie można zawrzeć po upływie tego okresu. Umowa miała zostać zawarta do 31 grudnia 2008 r., ale może zostać zawarta także dziś. W zakresie sprzedaży udziałów w trzech obciążonych służebnością działkach, strony zawarły typową umowę przedwstępną (art. 389 k.c.) w § 14 ust. 2-8 aktu notarialnego z 3 listopada 2005 r. Określiły w niej przedmiot przyszłej umowy, ceną sprzedaży, zawarli zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz ustalili termin zawarcia tej umowy (właśnie 31 grudnia 2008 r.). Jeśli więc małżonkowie J. uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, uprawnionemu przysługiwało roszczenie o zawarcie tej umowy (art. 390 § 2 k.c.). Nadejście terminu zawarcia umowy sprzedaży udziałów w działkach [...] (31 grudnia 2008 r.) oznaczało, że z dniem 1 stycznia 2009 r. uprawniony mógł sądownie domagać się zawarcia tej umowy. Nie oznacza to jednak, że umowa nie mogła zostać zawarta. Nawet wtedy, gdy z roszczenia tego uprawniony nie skorzystał i upłynął już termin określony w art. 390 § 3 k.c., to umowa sprzedaży udziałów w działkach nadal może zostać zawarta. Nawet jeśli wnioskodawcy małżonkowie J. nie chcą obecnie zawrzeć

umowy sprzedaży udziałów w działkach obciążonych, to być może jutro zmienia zdanie. Umowa sprzedaży może być nadal zawarta, a służebność ustanowiono „do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży.”, a nie do konkretnej daty. Nadejście terminu określonego w umowie przedwstępnej jako dzień zawarcia umowy przyrzeczonej i brak zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej w tym terminie, nie oznacza, że umowa przyrzeczona nie może lub że nie będzie zawarta później.

Kognicja sądu wieczystoksięgowego w zakresie badania podstaw wpisu jest ograniczona. Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączone do niego dokumenty i treść księgi wieczystej. Sąd może i musi więc odczytać i zinterpretować treść umowy będącej podstawą wniosku o wpis, ale ta ocena ma charakter ograniczony tylko do treści czynności prawnej. Nie jest więc możliwe w postępowaniu o wpis służebności ustalanie np. przyczyny, dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, dlaczego i czy w ogóle wnioskodawcy J. nie chcą zawrzeć umowy, czy też może od jej zawarcia uchyla się druga strona, itp. Sąd Rejonowy - i poprzedzający jego orzeczenie referendarz sądowy - dokonali zbadania załączonych do wniosku o wpis dokumentów (akt notarialny), a z niego wynika okoliczność ustanowienia służebności gruntowej. Stąd spełniony został wymóg określony w art. 32 ust. 1 u.k.w.h., którego zarzut naruszenia był nieuzasadniony.

Z tych samych przyczyn Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania okoliczności uzasadniających zniesienie służebności (art. 294 i 295 k.c.). Możliwe jest to wyłącznie w trybie powództwa o zniesienie służebności. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 98 k.p.c.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości skargą kasacyjną wniesioną przez uczestniczkę M. M. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła w niej rażące naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 379 pkt 5 k.p.c.; art. 511 ust. 1 w zw. z art. 187 ust. 1 i w zw. z art. 126 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 k.p.c. (prawidłowo powinny być wskazane w skardze kasacyjnej paragrafy w miejsce ustępów); art. 626² ust. 1 i art. 626¹ ust.

2 k.p.c. oraz art. 626¹⁰ ust. 1 k.p.c. (prawidłowo powinny być wskazane paragrafy w miejsce ustępów). W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono w niej naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 ust. 2 (prawidłowo powinien być wskazany paragraf w miejsce ustępu) w zw. z art. 353¹ k.c. i w zw. z art. 32 ust. 1 u.k.w.h. oraz naruszenie 65 ust. 2 k.c. (prawidłowo powinien być wskazany paragraf w miejsce ustępu). i błędne zastosowanie art. 294 i art. 295 k.c. Uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, nadto o orzeczenie o kosztach postępowania.

W pisemnej odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawcy wnieśli o jej odrzucenie, ewentualnie w razie nieuwzględnienia tego wniosku o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz od uczestniczki postępowania M. M. zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa procesowego skarżąca wiąże z tym, że w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie brały udziału wszystkie osoby, które powinny wziąć w nim udział, co doprowadziło do nieważności postępowania przed sądami powszechnymi. W skardze kasacyjnej nie wskazano konkretnie osób (fizycznych albo prawnych), które zostały zdaniem skarżącej jako współwłaściciele nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym wpisanym w księdze wieczystej, powinny wziąć udział w postępowaniu o wpis. Niezależnie jednak od tego niedookreślenia zarzut nieważności postępowania jest nieuzasadniony. Postępowanie o wpis w księdze wieczystej toczy się w trybie postępowania nieprocesowego. Zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c., zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, może on wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji. Jeżeli weźmie udział, staje się uczestnikiem. Jednocześnie w myśl § 2 tego artykułu, jeżeli okaże się, że zainteresowany nie jest uczestnikiem, sąd wezwie go do udziału w sprawie. Przez wezwanie do wzięcia udziału w sprawie wezwany staje się uczestnikiem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że art. 510 § 1 k.p.c. nie ma

jednak zastosowania do postępowania wieczystoksięgowego, w którym ma zastosowanie odrębna regulacja zawarta w art. 626¹ § 2 k.p.c., zgodnie z którą uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Wymagania wynikające z tego przepisu powinny mieć odpowiednie przełożenie na treść wniosku, którego złożenie w myśl art. 626⁸ § 1 k.p.c., inicjuje postępowanie o wpis w księdze wieczystej. Wniosek o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym, jak każdy wniosek inicjujący postępowanie nieprocesowe, mimo że składany na urzędowym formularzu, powinien zawierać wskazanie wnioskodawcy oraz uczestników tego postępowania z uwzględnieniem unormowania zawartego w art. 626¹ § 2 k.p.c. Do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej mają odpowiednie zastosowanie poprzez art. 511 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. przepisy ogólne dotyczące pozwu, w tym art. 187 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozw powinien m.in. czynić zadość warunkom pisma procesowego, w tym więc powinien zawierać imiona i nazwiska lub nazwy stron, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (art. 126 § 1 pkt 2 k.p.c.) oraz – jako pierwsze pismo procesowe w sprawie dane dotyczące stron, przedstawicieli ustawowych i pełnomocników stron, o których mowa w art. 126 § 2 k.p.c. (oznaczenia miejsca zamieszkania lub siedziby i adresów, numery Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) lub numer identyfikacji podatkowej (NIP), czy też numeru w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w przypadku jego braku - numeru w innym właściwym rejestrze, ewidencji lub NIP wnioskodawcy niebędącego osobą fizyczną, który nie ma obowiązku wpisu we właściwym rejestrze lub ewidencji, jeżeli jest on obowiązany do jego posiadania).

Obowiązki określone w art. 511 § 1 k.p.c. oraz odpowiednio w art. 187 § 1 i art. 126 § 1 i 2 k.p.c. są jednak adresowane do strony inicjującej postępowanie sądowe toczące się w postępowaniu nieprocesowym. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań wynikających z tych przepisów, to strona inicjująca postępowanie nieprocesowe narusza te przepisy, a nie sąd, przed którym wszczęto postępowanie na podstawie takiego wniosku. Na Sądzie pierwszej instancji ciąży natomiast obowiązek dokonania kontroli zachowania warunków formalnych, a jeżeli pozw (odpowiednio wniosek w postępowaniu nieprocesowym) zawierają braki formalne,

obowiązek wydania zarządzenia wzywającego stronę (wnioskodawcę) do usunięcia tych braków formalnych (zob. art. 130 i nast. k.p.c.). W razie zaś skutecznego wszczęcia postępowania nieprocesowego na podstawie wniosku, który nie wymieniał wszystkich uczestników postępowania, którzy powinni wziąć udział w postępowaniu zarówno sąd pierwszej instancji, jak również sąd drugiej instancji aż do zakończenia postępowania powinny, zgodnie z art. 510 § 2 k.p.c., z urzędu wezwać zainteresowanego, który nie jego uczestnikiem do udziału w sprawie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie była jednolita ocena, jakie konsekwencje wywołuje okoliczność, że postępowaniu nieprocesowym zakończonym prawomocnym orzeczeniem nie wzięły udziału wszystkie osoby zainteresowane. Według jednego stanowiska, okoliczność ta uzasadnia przyjęcie, że postępowanie nieprocesowe dotknięte było nieważnością postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. z powodu pozbawienia strony (odpowiednio uczestnika postępowania nieprocesowego) możliwości obrony swych praw (por. postanowienia z 10 maja 1966 r., III CR 78/66, OSNCP 1967, nr 5, poz. 83, z 20 stycznia 1978 r., III CRN 336/77, niepubl., z 28 lutego 1996 r., I CRN 179/95, niepubl., z 9 października 1996 r., II CKU 23/96, OSP 1997, nr 3, poz. 63, z 10 listopada 2004 r., II CK 185/04, „Izba Cywilna” 2005, nr 10, s. 53 i z 22 stycznia 2009 r., III CSK 287/08, niepubl.). Według drugiego, przeciwnego stanowiska, okoliczność ta nie uzasadniała przyjęcia nieważności postępowania, a co najwyżej świadczyła o naruszeniu przepisów postępowania mających wpływ na wynik postępowania (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 października 1947 r., CI 1205/47, „Państwo i Prawo” 1948, nr 3, s. 171 i z 2 marca 1950 r., ŁC 65/50, OSN 1951, nr 1, poz. 5, uchwała Sądu Najwyższego z 13 września 1967 r., III CZP 60/67, OSNCP 1968, nr 3, poz. 37, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 31 maja 1996 r., I CRN 151/95, niepubl., z 14 listopada 1996 r., I CKU 29/96, „Prokuratura i Prawo” 1997, nr 3, poz. 39, z 21 maja 1997 r., I CKN 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 197, z 17 grudnia 1998 r., I CKN 84/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 101 i z 23 września 1999 r., III CKN 352/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 62). Prezentowany był także pogląd pośredni, że ocena zasadności zarzutu nieważności postępowania na skutek pozbawienia zainteresowanego możliwości obrony jego praw zależy od realiów każdej konkretnej sprawy (por. postanowienie

Sądu Najwyższego z 18 lutego 1998 r., I CKN 496/97, niepubl.). Występująca i przedstawiona wyżej niejednolitość stanowisk w orzecznictwie Sądu Najwyższego stała się przyczyną podjęcia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej z 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), zgodnie z którą niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania. W uzasadnieniu uchwały, mającej moc zasady prawnej, co powoduje związanie nią składów orzekających Sądu Najwyższego do chwili odstąpienia od tej zasady (art. 88 ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym - tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1093), przemawiało m.in. to, że w art. 379 pkt 5 k.p.c. użyto pojęcia „strona” w prawno-procesowym znaczeniu; stroną jest jedynie osoba uczestnicząca w procesie w tym charakterze (jako powód lub pozwany), nie osoba, która powinna lub może być stroną. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie istnieje status strony w ujęciu abstrakcyjnym; konkretna osoba staje się stroną dopiero wskutek wytoczenia powództwa, pozwania lub wstąpienia do sprawy w takiej właśnie roli. Do nieważności postępowania z powodu pozbawienia możliwości działania może zatem dojść jedynie w odniesieniu do osoby biorącej udział w postępowaniu, której prawo do działania i obrony jej praw zostało naruszone lub unicestwione. Rozważania te należy przenieść na grunt postępowania nieprocesowego, zastępując pojęcie „strona” pojęciem „uczestnik”. Uczestnikiem, jest tylko ten, kto bierze w tym charakterze udział w postępowaniu nieprocesowym po wskazaniu go przez wnioskodawcę i doręczeniu odpisu wniosku, po wzięciu udziału w sprawie w wyniku własnej inicjatywy lub na skutek wezwania przez sąd (art. 510 k.p.c.). Nie zmienia tego faktu to, że w niektórych wypadkach przymiot uczestnika postępowania wynika wprost z ustawy, także bowiem w tych wypadkach konieczny jest akt procesowy podnoszący dany podmiot do roli uczestnika postępowania. W konsekwencji posługiwanie się art. 379 pkt 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w odniesieniu do osób, które nie stały się (nie były) uczestnikami postępowania, choćby były zainteresowane, jest wyłączone. Argument przesądzający, przemawiający przeciwko nieważności postępowania nieprocesowego w omawianym przypadku, wynika z art. 524 § 2 k.p.c., zgodnie z którym - inaczej niż w procesie - osoba

zainteresowana, niebędąca uczestnikiem postępowania zakończonych prawomocnym postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, może żądać wznowienia postępowania, jeżeli postanowienie to narusza jej prawa. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie nie powoduje nieważności postępowania, która nigdy nie jest wiązana z wpływem na wynik sprawy. Zajęte w uchwale stanowisko doznaje też wsparcia w postulacie ścisłej, deklaratywnej wykładni przepisów o nieważności postępowania oraz w specyfice postępowania nieprocesowego, które nie jest postępowaniem dwustronnym, lecz - z reguły - wielopodmiotowym, skupiającym w niektórych wypadkach znaczną liczbę zainteresowanych; ustalenie ich wszystkich i wezwanie w charakterze uczestników może być niekiedy obiektywnie niemożliwe lub bardzo utrudnione, w związku z czym rygor nieważności, zwłaszcza na skutek niewzięcia udziału w postępowaniu przez osoby tylko „formalnie” zainteresowane, bez jakiegokolwiek uszczerbku w materialnej sferze ich praw, stwarzałby poważne zagrożenie dla stabilności i pewności orzeczeń. W uzasadnieniu uchwały wskazano przy tym, że naruszenie interesu zainteresowanych niebiorących udziału w sprawie może mieć różnoraki charakter; może dotyczyć tylko uprawnień procesowych (ograniczać je lub ich pozbawiać) albo praw podmiotowych (uszczuplać lub odejmować określone prawo), nierzadko jednak do naruszenia praw zainteresowanego w ogóle nie dochodzi. Jest tak w szczególności wtedy, gdy zainteresowany pozostający poza postępowaniem mentalnie popiera żądanie wniosku lub co najmniej mu się nie sprzeciwia albo nie wykazuje jakiegokolwiek zainteresowania przebiegiem i wynikiem sprawy. W związku z tym art. 524 § 2 k.p.c. uzależnia dopuszczalność i skuteczność skargi od naruszenia prawa osoby zainteresowanej, a w literaturze akcentuje się, że ze skargi może korzystać tylko ten zainteresowany, który nie brał udziału w postępowaniu z przyczyn od siebie niezależnych. Takie stanowisko zapobiega zbyt łatwemu, zbędnemu podważaniu prawomocnych orzeczeń, których znaczna część ma charakter konstytutywny. Obrazę art. 510 k.p.c. oraz innych przepisów kształtujących krąg osób zainteresowanych należy traktować jako uchybienie procesowe, które w toku postępowania może być - ze skutkami określonymi w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., zasadzie prawnej, III CZP

49/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 55) - podnoszone w apelacji. Może być ono także podłożem skutecznego zarzutu kasacyjnego ulokowanego na podstawie przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., zwłaszcza że w każdym wypadku naruszenia prawa osoby zainteresowanej, niebiorącej udziału w sprawie możliwość wpływu tego uchybienia na wynik sprawy będzie zazwyczaj oczywista. Efektywnym narzędziem ochronnym jest także skarga o wznowienie postępowania. Podkreślono, że zgodnie z art. 524 § 2 zdanie drugie w związku z art. 408 k.p.c. nie jest ona ograniczona żadnym terminem, a jej skuteczność nie jest uzależniona ani od rodzaju naruszonego prawa, ani od stopnia naruszenia.

Przyjęta wyżej zasada ma charakter uniwersalny w postępowaniach toczących się w trybie nieprocesowym. Ma więc także zastosowanie w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego – toczącym się w trybie postępowania nieprocesowego - pomimo że w tym postępowaniu, zgodnie z art. 626³ k.p.c., nie stosuje się przepisów o wznowieniu postępowania, w tym przepisu zawartego w art. 524 § 2 k.p.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 4 września 1969 r., III CZP 58/69, OSNCP 1970, nr 10, poz. 169 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 29 września 2017 r., V CSK 12/17, niepubl.). Jednakże zainteresowany, który nie brał udziału w postępowaniu wieczystoksięgowym, może skorzystać z innego niż skarga o wznowienia postępowania instrumentu prawnego ochrony jego praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), jeżeli orzeczenie będące podstawą wpisu w księdze wieczystej spowodowało niezgodność ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Niekiedy usunięcie tej niezgodności możliwe jest także na podstawie przepisów art. 31 – 34 u.k.w.h. na podstawie dokumentów wykazujących niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Z tych przyczyn nie można przyjąć za skarżącą, że postępowanie przed Sądem drugiej instancji, a wcześniej także przed Sądem pierwszej instancji dotknięte było nieważnością postępowania.

Z licznych zarzutów naruszenia prawa procesowego – odnoszących się do braku udziału w postępowaniu wszystkich zainteresowanych, skuteczny mógł być jedynie zarzut naruszenia art. 626¹ § 2 k.p.c. Trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że zgodnie z nim uczestnikami postępowania o wpis ograniczonego

prawa rzeczowego powinny być wszyscy współwłaściciele nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym, gdyż taki wpis dotyczy ich prawa. Jeżeli krąg uczestników postępowania w postępowaniu wieczystoksięgowym na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym nie był prawidłowy Sąd Okręgowy powinien był wezwać wszystkich zainteresowanych do udziału w postępowaniu na etapie postępowania apelacyjnego. Naruszenie tego przepisu mogło mieć istotny wpływ na wynik postępowania, gdyż uniemożliwiło to tym osobom udział w postępowaniu, a tym samym przedstawienie własnego stanowiska co do zasadności bądź bezzasadności żadanego wpisu. Jednakże – jak to już zaznaczono na wstępie uzasadnienia – w skardze kasacyjnej nie określono, kto z osób uprawnionych do wzięcia udziału w postępowaniu wieczystoksięgowym zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. faktycznie nie wziął w nim udziału. Ocena tego zarzutu wymagałaby dokonania przez Sąd Najwyższy dodatkowych ustaleń faktycznych wykraczających poza podstawę faktyczną rozstrzygnięcia zaskarżonego skargą kasacyjną, co w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne (zob. art. 398¹³ § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Ostatecznie czyni to tak sformułowany zarzut skargi kasacyjnej niezasadnym. Natomiast zarzut naruszenia art. 626¹⁰ k.p.c. nie mógł być skutecznie podniesiony w skardze kasacyjnej, gdyż odnosi się on do ewentualnego uchybienia Sądowi pierwszej instancji, a nie Sądowi drugiej instancji, co jest przedmiotem kontroli dokonywanej w postępowaniu kasacyjnym.

Żądanie dokonania wpisu w księdze wieczystej dotyczyło ujawnienia w niej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przechodu i przejazdu, ustanowionego na podstawie czynności prawnej, tj. umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 32 ust. 1 u.k.w.h., do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenia właściciela o ustanowieniu tego prawa. W myśl art. 246 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio o przepisy o przeniesieniu własności. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko do oświadczenia właściciela, który prawo

ustanawia (art. 246 § 2 k.c.). Żądany wpis obejmował ujawnienie w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, a więc na podstawie dokumentu spełniającego wymagania formalne określone w art. 32 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 246 § 2 k.c. Treść ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego, według oceny Sądu drugiej instancji, odpowiadała konstrukcji służebności drogi koniecznej uregulowanej w art. 145 k.c. Już na wstępie dalszych rozważań należy wyłączyć możliwość oceny ustanowionej przez strony służebności przez pryzmat normy wyrażonej w art. 353¹ k.c. wskazanym w podstawie skargi kasacyjnej. Ten ostatni przepis – zawarty przepisach ogólnych księgi trzeciej Kodeksu cywilnego zatytułowanej „Zobowiązania” – stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według własnego swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Przepis ten formułują zasadę swobody umów odnoszącą się jednak do umów kształtujących zobowiązaniowe stosunki prawne. Katalog i treść praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych jest kształtowana przede wszystkim bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w księdze drugiej Kodeksu cywilnego zatytułowanego „Własność i inne prawa rzeczowe”. Na gruncie tych przepisów nie ma odpowiednika normy zawartej w art. 353¹ k.c. Każdorazowo należy więc oceniać czy i w jakim zakresie sposób ukształtowania przez strony prawa rzeczowego jest dopuszczalny ze względu na bezwzględnie lub względnie obowiązujące przepisy odnoszące się do danego stosunku prawnorzeczowego. W piśmiennictwie trafnie wskazuje się przy tym, że zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ k.c. może mieć ograniczone zastosowanie także do stosunków prawnorzeczowych w zakresie, w jakim dotyczy to stosunków dwustronnie zindywidualizowanych relacji prawnych stron umowy. Uwzględniając powyższe uwagi za chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 145 § 2 k.c. – połączony z powołanym art. 353¹ k.c. oraz z art. 32 ust. 1 u.k.w.h. W art. 145 § 2 k.c. wskazano bowiem przesłanki, którymi należy kierować się przy ustanowieniu przebiegu drogi koniecznej. Przepisu tego nie można jednak odczytywać z pominięciem art. 145 § 1 k.c., w którym zawarto uprawnienie (roszczenie) do sądowego żądania ustanowienia drogi koniecznej przez właściciela

nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi koniecznej. Realizacja tego roszczenia następuje w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 § 1 i 2 k.p.c.). W art. 145 § 2 k.c. określono przesłanki, którymi powinien kierować się sąd ustanawiając przebieg drogi koniecznej. Również w tym przepisie, w zdaniu drugim wskazano dodatkowe przesłanki, jakimi powinien kierować się sąd, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia. W przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej na podstawie czynności prawnej zawartej przez strony (umowy) jej strony mogą, ale nie muszą kierować się przesłankami wynikającymi z art. 145 § 2 k.c. przy określaniu przebiegu drogi koniecznej. W postępowaniu o dokonanie wpisu w księdze wieczystej służebności ustanowionej na podstawie dokumentu zawierającego umowę stron w tym przedmiocie sąd wieczystoksięgowy nie bada więc, czy przebieg drogi koniecznej przyjęty przez strony w umowie odpowiada kryteriom określonym w art. 145 § 2 k.c.

Bezzasadne były także zarzuty naruszenia art. 294 i art. 295 k.c. Pierwszy z wymienionych przepisów przewiduje możliwość żądania przez właściciela nieruchomości obciążonej zniesienia służebności za wynagrodzeniem, jeżeli skutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Natomiast w art. 295 k.c. określono uprawnienie właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zniesienia służebności bez wynagrodzenia, jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Oba wynikające z tych przepisów roszczenia mogą być dochodzone w postępowaniu procesowym. Przesłanki uzasadniające ich uwzględnienie nie są przedmiotem badania w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu służebności gruntowej w księdze wieczystej. Postępowanie zakończone postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną było ograniczone, zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Badając w tych granicach wnioski, sąd wieczystoksięgowy oraz sąd drugiej instancji, rozpoznający apelację od dokonanego wpisu, były zobowiązane ocenić czy zasadny był wniosek o wpis w księdze wieczystej służebności gruntowej (drogi koniecznej) ustanowionej,

według treści wniosku na czas oznaczony w świetle załączonego do wniosku dokumentu w postaci umowy z 3 listopada 2005 r. zawartej w formie aktu notarialnego. Wskazane w skardze kasacyjnej przepisy art. 294 i 295 k.c. nie miały też zastosowania do wykładni umowy, w której ustanowiono służebność gruntową. Z powołanego już wcześniej art. 246 § 2 k.c., a nie art. 353¹ k.c. wynika możliwość ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, w tym służebności gruntowej z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Zastrzeżenie terminu końcowego w czynności prawnej kreującej ograniczone prawo rzeczowe czyni je prawem ustanowionym na czas określony. Z momentem nadejścia tego terminu ustają skutki wynikające z czynności prawnej. W odniesieniu do ustanowionej służebności gruntowej – w tym drogi koniecznej – prawo to wygasa.

Przepisy kodeksu cywilnego posługują się pojęciami warunku i terminu, jako elementów, które strony mogą zawrzeć w czynności prawnej. Ustawodawca zawarł szczegółowe regulacje dotyczące warunku, natomiast w odniesieniu do terminów wskazał w art. 116 k.c., że mają do niego odpowiednio zastosowanie przepisy o warunku zawieszającym, jeżeli skutki czynności prawnej mają powstać w oznaczonym terminie (art. 116 § 1 k.c.) oraz o warunku rozwiązującym, jeżeli skutki czynności prawnej mają ustać w oznaczonym terminie (art. 116 § 2 k.c.). Określenie terminu może nastąpić zarówno przy użyciu pojęć kalendarzowych (*dies certus quando*), jak również przez wskazanie konkretnego zdarzenia, które musi nastąpić, jednak nie można z góry, z pewnością podać, kiedy się to stanie (*dies incertus quando*); istotne jest to, że w obu przypadkach termin z całą pewnością nadejdzie (zob. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 czerwca 1958 r. – zasady prawnej – I CO 11/58, OSNK 1959, nr 4, poz. 92). Już z wyżej poczynionej uwagi wynika, że istotną cechą terminu, odróżniającą go od warunku, jest to, że termin jest zdarzeniem, które – wcześniej czy później – nastąpi na pewno. Nieuniknioność jakiegoś zdarzenia określającego termin powinna być zagwarantowana „rozsądnymi ludzkimi oczekiwaniami” (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 125 oraz z 13 stycznia 2016 r., V CSK 277/15, niepubl.). Wyżej wskazane różnice pomiędzy „warunkiem” a „terminem” jako elementów czynności

prawnej należy mieć na względzie przy wykładni umowy, w której zastrzeżono warunek albo termin.

W postępowaniu wieczystoksięgowym podlega badaniu skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., postępowanie dowodowe, w tym przed sądem drugiej instancji, nie może wykraczać poza wskazane we wnioski o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę do wpisu (zob. postanowienie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.). Ocena wynikających z czynności prawnej, w tym umowy, skutków prawnych wymaga także od sądu wieczystoksięgowego dokonania jej wykładni według zasad określonych w art. 65 k.c. Badanie to ze względu na ograniczony zakres postępowania dowodowego przeprowadzanego w tym postępowaniu, określony ramami art. 626⁸ § 2 k.p.c., sprowadza się do analizy samego tekstu składającego się na treść czynności prawnej wyrażonego w dokumencie, który według właściwych przepisów może stanowić podstawę danego wpisu w księdze wieczystej. W rozpoznanej sprawie Sądy *meriti* musiały więc dokonać wykładni oświadczeń stron zamieszczonych w umowie z 3 listopada 2005 r., w której ustanowiono służebność przejazdu i przechodu na rzecz wnioskodawców jako nabywców nieruchomości lokalowej oraz – jak przyjęły Sądy – na rzecz każdorazowego właściciela nabytego przez nich lokalu. Spór dotyczący wykładni tej umowy na etapie postępowania przed Sądem drugiej instancji, a obecnie w postępowaniu kasacyjnym ogniskował się wokół interpretacji postanowień umowy określających termin ustanowienia służebności gruntowej, tj. czy została ona ustanowiona do czasu zawarcia umowy nabycia udziałów w nieruchomości obciążonej przez wnioskodawców, czy też do czasu zawarcia tej umowy, ale nie później niż do końca 2008 r., do kiedy najpóźniej umowa nabycia udziałów przez wnioskodawców w nieruchomości obciążonej miała zostać zawarta. W skardze kasacyjnej zarzuca się, że przyjęta przez Sąd drugiej instancji interpretacja, zgodnie z którą służebność została ustanowiona do czasu zawarcia umowy nabycia udziałów, ale bez ograniczenia czasu tak ustanowionej służebności do końca 2008 r., została dokonana z pominięciem dyrektyw wykładni

wynikających z art. 65 § 2 k.c., w szczególności poprzez oparcie się przez sąd tylko na treści fragmentu umowy z pominięciem jej pozostałej części.

Sąd drugiej instancji, podobnie jak wcześniej Sąd pierwszej instancji przyjął, że intencją stron było ustanowienie służebności gruntowej na czas określony. Odzwierciedleniem tej oceny była treść wpisu dokonanego w księdze wieczystej, zgodnie z którym w dziale III wskazano służebność ustanowioną na czas określony bez bliższego wskazania terminu kalendarzowego lub zdarzenia, do zaistnienia którego to prawo zostało ustanowione. Przyjęcie, że ograniczone prawo rzeczowe zostało ustanowione przez strony czynności prawnej jest możliwe wtedy, gdy czynność ta jednocześnie wskazuje termin końcowy tak ustanowionego prawa rzeczowego. Jedynie z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że termin końcowy ustanowionej służebności gruntowej został powiązany ze zdarzeniem prawnym, tj. zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży wnioskodawcom udziałów w nieruchomości obciążonej, a nie z terminem kalendarzowym wskazanym w umowie, do którego ta umowa właściwa powinna zostać zawarta. Zgodnie bowiem z oceną Sądu drugiej instancji, upływ tego terminu powodował, że uprawnionemu przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy. Nawet upływ terminu przewidzianego w art. 390 § 3 k.c. nie był – w ocenie Sądu Okręgowego - przeszkodą do zawarcia umowy właściwej. Przyjęta przez Sąd drugiej wykładnia zakłada, że intencją stron było powiązanie czasu trwania ustanowionej służebności w oderwaniu od wskazanego w umowie terminu do zawarcia umowy właściwej. Jednak konsekwencją takiej wykładni byłoby utrzymanie się ustanowionej służebności nawet wówczas, gdyby żadnej ze stron umowy przedwstępnej nie przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy właściwej. Czas trwania takiej służebności mógłby więc być dowolnie kształtowany przez wolę stron umowy. W szczególności strona niezainteresowana zawarciem umowy właściwej mogłaby w sposób dowolny wpłynąć, przez odmowę zawarcia umowy właściwej, na czas trwania służebności ustanowionej na nieruchomości obciążonej. W takim ujęciu nie można byłoby racjonalnie zakładać, że zdarzenie w postaci zawarcia umowy właściwej, z którego zaistnieniem – według oceny Sądu drugiej instancji strony powiązały termin końcowy ustanowionej służebności gruntowej – wcześniej czy później nastąpi na pewno. W istocie więc z woli obu stron umowy

lub jednej z nich tak ustanowiona służebność gruntowa, mimo że ustanowiona na czas oznaczony, mogłaby trwać bezterminowo. Termin końcowy przybrałby więc w istocie postać warunku o charakterze rozwiązującym, tj. zdarzenia przyszłego i niepewnego. Z analizy logiczno-językowej samego tekstu umowy nie wynika też, aby intencją stron było utrzymywanie służebności poza termin końcowy, do którego miała zostać zawarta umowa właściwa. Skoro bowiem powiązано czas trwania służebności z czasem zawarcia umowy właściwej w postaci sprzedaży wnioskodawcom (ewentualnie ich następcom prawnym) udziałów w nieruchomości obciążonej, przez którą przebiegały drogi wewnętrzne, a zawarcie tej umowy mogło nastąpić w każdej chwili, ale nie później niż do końca 2008 r., to brak jest podstaw do uznania na podstawie analizy samego tekstu umowy, że strony w tej samej umowie przyjęły inny okres trwania ustanowionej służebności, która miałaby obciążać nieruchomości mimo braku zawarcia, wbrew postanowieniom umowy, w przewidzianym terminie umowy właściwej tylko dlatego, że z przepisów regulujących instytucję umowy przedwstępnej wynikało roszczenie o zawarcie umowy właściwej, a po upływie terminu przewidzianego do zgłoszenia takiego żądania umowa właściwa mogłaby zostać zawarta z woli stron w każdym czasie. W umowie załączonej do wniosku brak jest jakichkolwiek postanowień dotyczących trwania służebności po upływie terminu do zawarcia umowy właściwej. W tym kontekście trafnie wskazano w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, że przeciwko takiej wykładni przemawia to, że służebność została ustanowiona nieodpłatnie, co świadczy, że strony – zachowując się racjonalnie - nie przewidywały, aby ze względu na ograniczony czas trwania tej służebności było uzasadnione otrzymywania wynagrodzenia za ustanowioną służebność przez właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości obciążonej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznając wniosek dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku o wpis i kolejnością jego wpływu. Przedmiotem badania sądu są dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę i treść księgi wieczystej. W postępowaniu tym nie ma więc zastosowania art. 316 § 1 k.p.c. przewidującego zasadę aktualności (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z 16

grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 21 lipca 2016 r., II CSK 660/15, niepubl.). Jeżeli więc w umowie strony ograniczyły co do czasu trwania służebność gruntową istotne jest czy w chwili złożenia wniosku o wpis prawo to nadal istniało, czy też z uwagi na upływ czasu już wygasło. Postępowanie wieczystoksięgowe nie jest bowiem tylko postępowaniem rejestracyjnym, w ramach którego uwidacznia się poszczególne czynności prawne kształtujące stan prawny nieruchomości. Wyrażona w art. 1 ust. 1 u.k.w.h. funkcja ksiąg wieczystych ustalenia stanu prawnego nieruchomości, związane z tym domniemanie zgodności ze stanem rzeczywistym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) oraz ochrona bezpieczeństwa obrotu (art. 5 i art. 6 u.k.w.h.) sprawiają, iż co do zasady niepożądana jest sytuacja, w której skutkiem dokonania wpisu byłaby niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego też istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie wyłącza obowiązku sądu wieczystoksięgowego przeciwdziałania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wtedy, gdy sąd dysponuje stosowną wiedzą w tym zakresie. Rola sądu wieczystoksięgowego nie ogranicza się zatem do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 marca 2023 r., II CSKP 822/22, niepubl. oraz powołane tam orzecznictwo).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.).

[PG]

(r.g.)

