

*Edward Gniewek*

## **Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego**

### **I**

Wyodrębniony fragment systemu prawa ksiąg wieczystych stanowi regulacja postępowania wieczystoksięgowego<sup>1</sup> zawarta współcześnie w rozdziale 6, działu III, tytułu II Księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego (art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup>). Taka lokalizacja oznacza, że postępowanie to jest nieprocesowym postępowaniem sądowym. Warto wspomnieć, że w poprzednim stanie prawnym, obowiązującym do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie<sup>2</sup>, formalnoprawną problematykę prowadzenia ksiąg wieczystych regulowano w uchylonych już przepisach macierzystej ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>3</sup> (w art. 37-58 u.k.w.h.).

W przepisach art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c. stworzono zasadnicze zręby specyficznego postępowania wieczystoksięgowego. Oprócz tego znajdują tu

---

<sup>1</sup> Generalnie zaś, rozproszone prawo ksiąg wieczystych zawiera unormowanie **ustrojowych** oraz **formalnych** (proceduralnych) i **materiałnoprawnych** zasad ksiąg wieczystych; por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System prawa prywatnego*, red. Z. Radwański, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. tomu E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 74 i nast.

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 63, poz. 635.

<sup>3</sup> Pierwotny tekst: Dz.U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.

zastosowanie przepisy ogólne o postępowaniu nieprocesowym (art. 506-525 k.p.c.) i przepisy ogólne dotyczące spraw z zakresu prawa rzeczowego, rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym (art. 606-608 k.p.c.). Ponadto do postępowania wieczystoksięgowego znajdują także odpowiednie zastosowanie przepisy o postępowaniu procesowym (zob. art. 13 § 2 k.p.c.). Oczywiście, z wyraźnym pierwszeństwem znajdują tu zastosowanie szczególne przepisy postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c.).

Wzbudziła już zainteresowanie doktryny argumentacja, jaką posłużono się podczas legislacyjnego zabiegu przemieszczenia z ustawy o księgach wieczystych i hipotece do kodeksu postępowania cywilnego materii postępowania wieczystoksięgowego, znajdująca zarówno zwolenników<sup>4</sup>, jak też przeciwników<sup>5</sup>. Dalszej obserwacji doktryny wymaga jeszcze zakres dokonanych przy okazji wspomnianego zabiegu merytorycznych zmian wielu zasad postępowania wieczystoksięgowego. W pierwszym rzędzie problem dotyczy niezmiernie istotnej w praktyce kwestii kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego<sup>6</sup>.

## II

Podjmując ten wątek, wypada na początek zauważyć, że pod rządą ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w okresie obowiązywania jej przepisów proceduralnych, ustawodawca określał jedynie krąg osób legitymowanych do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. W tym czasie wniosek mógł być złożony przez osobę, na której rzecz wpis miał nastąpić, albo przez osobę, której prawo miało być wpisem dotknięte, chyba że przepis szczególny stanowił inaczej (art. 38 ust. 3 u.k.w.h.). Nie określano w ustawie kręgu innych uczestników postępowania, przy obowiązywaniu zasady, że sąd rozpoznaje sprawy o wpis w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym (art. 37 u.k.w.h.). Odłącznie

---

<sup>4</sup> Por. E. J e f i m k o, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego*, Przegląd Sądowy 2002, nr 10, s. 53-54; S. R u d n i c k i, *Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Rejent 2001, nr 10, s. 31 i nast.

<sup>5</sup> Por. E. G n i e w e k, *Księgi wieczyste...*, s. 87-88; A. O l e s z k o, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej*, Rejent 2002, nr 8, s. 85.

<sup>6</sup> Na dowód można odwołać się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r. I CZ 48/04, OSN 2005, nr 6, poz. 108.

zastrzeżono w ustawie, że o dokonany wpis zawiadamia się wnioskodawcę, osoby, na rzecz których wpis nastąpił i osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte (art. 51 ust. 1 u.k.w.h.).

W obecnym stanie prawnym ustawodawca nie podkreśla już odrębnie, że sąd rozpoznaje sprawy o wpis w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym. Jednakże stosowanie tego trybu postępowania jest oczywiste i wynika z lokalizacji przepisów o postępowaniu wieczysto-księgowym wśród kodeksowej regulacji postępowania nieprocesowego. Śledząc zaś szczegółowe kodeksowe zasady postępowania wieczysto-księgowego, trzeba zwrócić uwagę na występujące odmienności w stosunku do ogólnych przepisów o postępowaniu nieprocesowym. W pierwszym rzędzie zwraca uwagę ściśle, ustawowe określenie potencjalnego grona uczestników postępowania wieczysto-księgowego, co wyłącza zastosowanie ogólnej normy art. 510 k.p.c.<sup>7</sup>

Przechodząc do szczegółów, trzeba przede wszystkim podkreślić, że ustawodawca zawsze określał i nadal określa, kto może złożyć wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej. W poprzednim stanie prawnym wniosek taki mógł być złożony przez osobę, na której rzecz wpis miał nastąpić, albo przez osobę, której prawo miało być wpisem dotknięte (art. 38 ust. 3 u.k.w.h.), natomiast *de lege lata* wnioskodawcą może być właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Należy jeszcze pamiętać o dalszych osobach legitymowanych z mocy przepisów szczególnych<sup>8</sup>.

Widać tu wyraźną zmianę redakcji właściwego przepisu kodeksu postępowania cywilnego w stosunku do poprzedniego przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co nie prowadzi jednak do zasadniczej korekty merytorycznej<sup>9</sup>. Ostatecznie bowiem, przy zmienionej terminologii określającej uprawnione osoby, krąg legitymowanych potencjalnie

---

<sup>7</sup> O szczegółach dalej.

<sup>8</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 91; E. Jefimko, *Postępowanie wieczysto-księgowe...*, s. 60-61; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przegląd postępowania w sprawach wieczysto-księgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 307.

<sup>9</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 91-92; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 307.

wnioskodawców przedstawia się podobnie. Nie może nas tu zwieść pozorne w rzeczywistości wyłączenie osób, których prawo ma być wpisem dotknięte. Należy bowiem zauważyć, że prawem dotkniętym (obciążonym) jest na ogół prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, a przecież właściciel i użytkownik wieczysty może zawsze żądać dokonania wpisu w księdze wieczystej, także wpisu obciążenia swego prawa<sup>10</sup>.

Komentując dokonany zabieg zmiany redakcyjnej właściwego przepisu, można wyrazić aprobatę dla zastosowanej obecnie formuły określania kręgu legitymowanych potencjalnie wnioskodawców. Lepiej bowiem wskazać – od strony pozytywnej – grono osób, którym przysługują określone prawa podmiotowe (własność nieruchomości, użytkowanie wieczyste, inne wpisywane prawa oraz wierzytelności związane z wpisywanymi prawami), niż przeciwstawiać sobie w formie alternatywy kategorię osób, na których rzecz wpis ma nastąpić, albo osób, których prawo ma być wpisem dotknięte.

Zastosowana formuła identyfikacji legitymowanych wnioskodawców sprawdza się we wszelkich okolicznościach. Wbrew pozorom nie można zgłaszać wątpliwości nawet w przypadku ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wszak wiadomo, że do ksiąg wieczystych dla spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości (zob. art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h.). Konsekwentnie należy tu również stosować normę art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. w zakresie legitymacji do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej<sup>11</sup>, traktując członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jako legitymowanego, tak jak właściciela nieruchomości. Członek spółdzielni może więc wnioskować o założenie księgi wieczystej i ujawnienie swego prawa. Z kolei również późniejszy nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej może żądać dokonania wpisu nabytego prawa na jego rzecz. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ujawnione w księdze wieczystej, może obciążyć swoje prawo hipoteką<sup>12</sup> (art. 65 ust. 4 u.k.w.h.)

<sup>10</sup> Por. E. G n i e w e k, *Księgi wieczyste...*, s. 92.

<sup>11</sup> Także normę art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. w zakresie określenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego.

<sup>12</sup> Ustawodawca wyklucza obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, a mianowicie użytkowaniem lub służebnością.

i wnosić o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej. Niezależnie od tego, zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., również wierzyciel hipoteczny może żądać ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej.

Jak wspomniano, legitymowanym do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej jest w pierwszym rzędzie właściciel nieruchomości. Oczywiście, na początek jest on uprawniony do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej<sup>13</sup>, co dotyczy nieruchomości, która nie miała księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu. W interesie właściciela jest ujawnienie jego prawa własności<sup>14</sup>. Niemniej jednak, jak już wspomniano, właściciel nieruchomości jest również legitymowany, by wnosić o wpis ustanowionego na rzecz innej osoby prawa obciążającego jego własność. Generalnie bowiem przyznano właścicielowi, bez ograniczeń rodzajowych, legitymację do składania wniosków o wpis do księgi wieczystej. Z tej zresztą przyczyny uzasadniona była rezygnacja z niegdyś innej, inaczej ujętej formuły obejmującej osoby, których prawa mają być wpisem dotknięte.

W drugim rzędzie generalną legitymację do składania wniosków o wpis do księgi wieczystej przyznaje ustawodawca użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. To znamienne rozwiązanie jest wynikiem zbliżenia – w hierarchii praw rzeczowych – użytkownika wieczystego do prawa własności. Może zatem użytkownik wieczysty wnosić o ujawnienie w księdze wieczystej swojego prawa tak po jego ustanowieniu w drodze umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste<sup>15</sup>, jak też po nabyciu w obrocie wtórnym<sup>16</sup>. Przysługuje mu także legitymacja, by wnosić o dokonanie wpisu w księdze wieczystej ustanawianych na rzecz osób trzecich praw obciążających jego użytkowanie wieczyste.

---

<sup>13</sup> Pamiętajmy, że założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (zob. art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.).

<sup>14</sup> Chociaż mamy tu do czynienia z wpisem o charakterze deklaratoryjnym, poza wyjątkiem konstytucyjnego wpisu ustanowienia odrębnej własności lokalu.

<sup>15</sup> Chociaż w tym przypadku stosowny wniosek mógłby również złożyć właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego), wszak właściciel nieruchomości zawsze może złożyć wniosek o wpis do księgi wieczystej prawa ustanawianego na rzecz innej osoby.

<sup>16</sup> Należy podkreślić, że w obu przypadkach mamy do czynienia z wymaganiami wpisu konstytucyjnego.

Inną, szeroką grupę legitymowaną stanowią osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić, a więc osoby, którym przysługują prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. Mieszczą się tu wszyscy, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości oraz ci, którym przysługują prawa osobiste i roszczenia, jeżeli według przepisów ustawowych podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej (zob. art. 16 u.k.w.h.). Inicjatywa takich osób jest niezbędna<sup>17</sup>, jeżeli wpisu nie dokonano na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego.

W komentowanym przepisie wskazuje wreszcie ustawodawca jako osobę legitymowaną wierzyciela, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W pierwszym rzędzie chodzi tu zapewne o wierzycieli hipotecznych, chociaż trzeba zauważyć, że ujawniający swoją hipotekę wierzyciel mieści się również w kategorii „osób, na których rzecz wpis ma nastąpić”. Trzeba także wspomnieć tutaj o ujawnianiu w trybie art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. wierzycielnościach banków hipotecznych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Wspomniano już wcześniej, że z mocy przepisów szczególnych jeszcze inne osoby mogą być legitymowane do składania wniosków o wpis do księgi wieczystej. Tytułem przykładu należy teraz wskazać, że dokonując zajęcia nieruchomości komornik sądowy jednocześnie z wezwaniem dłużnika do zapłaty składa do sądu wieczystoksięgowego wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji (art. 924 k.p.c.).

Można także wspomnieć, że według art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>18</sup>, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wpisuje się do księgi wieczystej zabytki nieruchome na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

Wymaga odrębnego, stanowczego podkreślenia, że notariusz w żadnym razie nie ma własnej legitymacji do składania wniosków o wpis do księgi wieczystej. Wypełnia on tylko w trybie art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie<sup>19</sup> ustawowy obowiązek za-

---

<sup>17</sup> Chociaż z zasady mamy tu do czynienia z deklaratoryjnym wpisem fakultatywnym, za wyjątkiem hipoteki.

<sup>18</sup> Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.

<sup>19</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.

mieszczenia w treści oświadczeń osób legitymowanych, a uczestniczących w akcie notarialnym, odpowiednich wniosków wieczystoksięgowych. Mianowicie, jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Co ważne – z perspektywy proceduralnej – przekazanie przez notariusza sądowi wieczystoksięgowego wypisu aktu notarialnego, zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego (art. 626<sup>4</sup> k.p.c.).

Ustawodawca określa potencjalny, szeroki krąg osób legitymowanych do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. Częstokroć zresztą dubluje się legitymacja kilku osób, chociażby współwłaścicieli (czy współużytkowników wieczystych), właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) i osób, na których rzecz wpis ma nastąpić, właściciela obciążonej nieruchomości i wierzyciela hipotecznego czy wielu innych (przy wspólności ustanawianego prawa). Może się zatem zdarzać, że w akcie notarialnym zawarty będzie wniosek obu stron (czy wielu osób). Przeważa jednak praktyka formułowania w treści aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego jednej strony, a o jej wyborze przesądza prozaiczne kryterium kosztowe – wnioskodawcą jest ten, na kogo przerzucono koszty opłaty sądowej. Wnioski wspólne wielu osób występują raczej tylko wtedy, gdy z natury stosunku prawnego, łączącego legitymowanych, wynika współuczestnictwo jednolite.

W stosunkach konkretnych sąd wieczystoksięgowy bada legitymację zgłaszającego się wnioskodawcy według generalnych kryteriów wyrażonych w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. W razie stwierdzenia, że nie przysługuje mu legitymacja, oddala wniosek z powodu braku podstaw do jego uwzględ-

nienia (braku podstaw do wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> *in principio* k.p.c.). Badanie legitymacji wnioskodawcy następuje przy uwzględnieniu treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej (zob. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

### III

Odrębny problem stanowi określenie kręgu innych (obok wnioskodawcy) uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W poprzednim stanie prawnym ustawodawca unikał ich podania w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Stwarzało to podstawę do stosowania ogólnej normy art. 510 k.p.c. Jednak w ustawie o księgach wieczystych i hipotece określono krąg osób zawiadamianych o dokonany wpis. Mianowicie, według wymagań art. 51 u.k.w.h., o dokonany wpis zawiadamiano wnioskodawcę, osoby, na których rzecz wpis nastąpił, oraz osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte. Występował zatem brak synchronizacji<sup>20</sup> w określaniu kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego<sup>21</sup> i kręgu osób zawiadamianych o treści wpisu<sup>22</sup>, natomiast *de lege lata* określenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego dokonano wyraźnie wśród szczególnych (wyodrębnionych) przepisów kodeksu postępowania cywilnego, dotyczących takiego postępowania. Postanowiono, że uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.).

Ograniczono tu, w porównaniu z normą art. 510 k.p.c., ilość uczestników postępowania. Jedyne wskazane w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. osoby są jego uczestnikami. Brak natomiast normatywnych podstaw do akceptacji uczestnictwa w postępowaniu wieczystoksięgowym innych zainteresowanych osób (w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c.). Ograniczono również, w porównaniu z poprzednim stanem prawnym, krąg osób zawiadamia-

---

<sup>20</sup> Czy nawet dysproporcja.

<sup>21</sup> Za pomocą ogólnej normy art. 510 k.p.c.

<sup>22</sup> Chyba że uprawniona byłaby interpretacja, według której określenie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece kręgu osób zawiadamianych o dokonany wpis oznaczało równoczesne wskazanie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, wówczas nie znajdowałaby zastosowania norma art. 510 k.p.c.



nych o dokonany wpis i jego treści. Wypadły współcześnie osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte, o ile nie mieszczą się w gronie uczestników postępowania w rozumieniu art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.

Zatem w świetle wykładni gramatycznej przeważa pogląd, że *de lege lata* nie można określać kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego przy uwzględnieniu ogólnej normy art. 510 k.p.c.<sup>23</sup> Również Sąd Najwyższy wyraził tezę, że „artykuł 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c. reguluje wyczerpująco krąg uczestników postępowania wieczystego”<sup>24</sup>. Według trafnej argumentacji, znaczenie rozstrzygające ma tu wyrażona wyraźnie zasada, że oprócz wnioskodawcy uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są tylko osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić<sup>25</sup>. Nie ma zaś powodów do kwestionowania rezultatów gramatycznej wykładni art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Należy przy tym dostrzec, że zastosowane ograniczenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego było zamierzone i uzasadnione<sup>26</sup>. Nie można bowiem przesadnie, kosztem spowolnienia postępowania, nazbyt szeroko zakreślać kręgu jego uczestników. Nie można również z postępowania wieczystoksięgowego czynić forum sporu pomiędzy licznymi osobami zainteresowanymi (częstokroć z pozoru, szczególnie w warunkach pieniactwa), zwłaszcza, że ograniczona jest kognicja sądu wieczystoksięgowego<sup>27</sup>. Nie można także przeoczyć występującej w literaturze wykładni zmierzającej do równoczesnego zastosowania normy art. 626<sup>1</sup> § 2 i art. 510 k.p.c., dokonywanej w imię ochrony prawa do sądu osób dotkniętych wpisem. Zakłada ona uczestnictwo *ex lege* w postępowaniu wieczystoksięgowym osób wskazanych w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. oraz możliwość uczestniczenia w nim dalszych osób zainteresowanych, w rozu-

---

<sup>23</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 92; E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, s. 62, natomiast powątpiewanie wyraża, prezentując własną koncepcję interpretacyjną, por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 301 i 385-386.

<sup>24</sup> Zob. postanowienie z dnia 16 czerwca 2004 r. I C Z 48/04, OSN 2005, nr 6, poz. 108.

<sup>25</sup> Zob. uzasadnienie powołanego wyżej postanowienia Sądu Najwyższego.

<sup>26</sup> Tamże.

<sup>27</sup> Ograniczona do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

mieniu art. 510 k.p.c., z ich inicjatywy<sup>28</sup>. Łączy się z tym postulat, by osoby dotknięte wpisem zawiadamiać o dokonany wpis. Należy jednak zaproponować przeciwko takiej wykładni, zwracając uwagę, że wbrew pozorom żadne względy nie przemawiają tutaj za stosowaniem wyszukanej wykładni funkcjonalnej czy systemowej, na przekór jednoznacznej wykładni gramatycznej.

W szczególności nie można ulec fałszywej obawie pozbawienia zainteresowanych osób prawa do sądu z naruszeniem art. 45 ust. 1 Konstytucji. Nie można wszak zapominać o naturze postępowania wieczystoksięgowego, służącego ujawnianiu stanu prawnego nieruchomości, a nie ochronie praw podmiotowych w sytuacjach spornych. Ograniczono przy tym – przecież bez sprzeciwu doktryny – kognicję sądu wieczystoksięgowego, zastrzegając, że sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczyste (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Ogranicza to w sposób naturalny krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Nie ma tu zaś miejsca na wnikliwe roztrząsanie sporów dotyczących stanu prawnego nieruchomości, z udziałem wszelkich osób subiektywnie zainteresowanych, przy wykorzystaniu wszelkich dowodów. Nie oznacza to jednak generalnego pozbawienia prawa do sądu osób zainteresowanych, a niemieszczących się w ustawowym kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Bez wątpienia, mogą one korzystać, chociaż z różnym rezultatem merytorycznym, z ochrony na drodze sądowego postępowania procesowego, chociażby w procesie o ustalenie, o uzgodnienie treści księgi wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym czy w procesie o zasądzenie<sup>29</sup>. Dodajmy zresztą, osłabiając dodatkowo argumentację krytykowanego poglądu, że w praktyce trudno o wskazanie rzeczywistego przykładu osób dotkniętych wpisem, a niemieszczących się we współczesnym gronie uczestników postępowania, zakwalifikowanych zatem do kategorii pozbawionych prawa do sądu. Zasadniczo bowiem wolno utożsamiać współczesną kategorię osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, z po-

---

<sup>28</sup> Por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 301 i s. 385-386; tenże, *Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach*, Monitor Prawniczy 2002, nr 3, s. 108.

<sup>29</sup> Z podważeniem domniemania zgodności wpisu w księdze wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym.

przednią kategorią osób dotkniętych wpisem. Chybiony jest zaś przykład wierzyciela hipotecznego dotkniętego wpisem służebności gruntowej, zmniejszającej wartość nieruchomości, a tym samym naruszającej bezpieczeństwo hipoteki<sup>30</sup>. Wypada bowiem zwrócić uwagę, że jedynie w sensie ekonomicznym<sup>31</sup> wierzyciel hipoteczny jest dotknięty ustanowioną służebnością<sup>32</sup>. Dopuszczalne jest wszakże takie rozporządzenie nieruchomością (ustanowienie służebności) i wierzyciel hipoteczny nie mógłby go storpedować ani w postępowaniu wieczystoksięgowym, ani w procesie. Statuowana zaś przez ustawodawcę w art. 91-93 u.k.w.h. ochrona hipoteki zmierza do zapobieżenia i usunięcia skutków zmniejszenia wartości nieruchomości, następujących na skutek czynności faktycznych, skierowanych do substancji nieruchomości. Nie podlega zaś ochronie wierzyciel hipoteczny przed rozporządzającymi czynnościami właściciela obciążonej nieruchomości, chociażby oceniać takie czynności jako zmniejszające wartość nieruchomości.

Konkludując, należy zatem stwierdzić, że ściśle i wyłączne wskazanie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego zawiera norma art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Nie można tu zważać na objęte dawną formułą osoby dotknięte wpisem, chociażby odbywało się to kosztem ich wyłączenia<sup>33</sup>. Równocześnie wypada uznać, że współczesne rozwiązanie jest przemyślane i uzasadnione. W potencjalnym kręgu jego uczestników ustawodawca uwzględnił osoby obiektywnie zainteresowane jurydycznymi skutkami dokonanego wpisu.

Przypomnijmy zatem, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego jest w pierwszym rzędzie wnioskodawca; według formuły ustawodawcy, oprócz wnioskodawcy uczestnikami postępowania są inne osoby. Oczywiście wnioskodawca jest uczestnikiem postępowania aktywnym od początku. Z jego inicjatywy (wniosku) następuje wszczęcie

---

<sup>30</sup> Przykład taki podaje S. R u d n i c k i, *Ustawa...*, s. 386, sugerując konieczność zawiadomienia wierzyciela hipotecznego o dokonanym wpisie, by dać mu szansę wniesienia apelacji.

<sup>31</sup> A nie jurydycznym.

<sup>32</sup> A nie jej wpisem.

<sup>33</sup> Jednakże, jak wyżej wskazano, trudno o rzeczywiste przykłady osób dotkniętych wpisem, a nie mieszczących się w obecnej formule osób, których prawa zostały wykreślone.

postępowania. Również jego w pierwszym rzędzie zawiadamia się o dokonanym wpisie.

W drugim rzędzie wśród uczestników postępowania wskazuje ustawodawca te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone. W istocie rzeczy ta precyzyjna formuła zastąpiła ogólnikową, mniej poprawną wersję poprzednią<sup>34</sup>, wskazującą osoby dotknięte wpisem. Nie ulega wątpliwości, że niezbędne było zakwalifikowanie do kategorii uczestników postępowania takich osób, których prawa zostały wykreślone<sup>35</sup>, chodzi tu o wykreślenie wszelkich praw ujawnionych w księdze wieczystej<sup>36</sup>. Bez wątplenia bowiem są to osoby ściśle zainteresowane wynikiem wszczętego postępowania wieczystoksięgowego. Również niezbędne było zaliczenie do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego **osób, których prawa zostały obciążone**<sup>37</sup> ze względu na ich niewątpliwy interes prawny. Chodzi zaś tutaj o obciążenie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami osobistymi i roszczeniami, obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowienie hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Wreszcie ustawodawca do grona uczestników postępowania wieczystoksięgowego zalicza osoby, na których rzecz wpis ma nastąpić<sup>38</sup>. Idzie tu o wpis prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń<sup>39</sup>.

Dodajmy, że ustawodawca określa potencjalny krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W sprawach konkretnych jest to krąg wysoce zróżnicowany, wyznaczony przez materię tego postępowania.

---

<sup>34</sup> Wyrażoną w art. 51 u.k.w.h. przy określaniu osób podlegających zawiadomieniu o dokonanym wpisie.

<sup>35</sup> Zwłaszcza, że nie występują one w roli wnioskodawcy.

<sup>36</sup> Także praw osobistych i roszczeń.

<sup>37</sup> Chociaż w przypadku obciążenia własności czy użytkowania wieczystego właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić w roli wnioskodawcy.

<sup>38</sup> Zakładając, że nie występuje ona wręcz w roli wnioskodawcy (zob. art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.).

<sup>39</sup> Natomiast **właściciel nabytej nieruchomości** zawsze musi występować **w roli wnioskodawcy**; w takim więc charakterze jest uczestnikiem postępowania. Nikt zaś inny, nawet zbywca nieruchomości, nie może wszcząć postępowania wieczystoksięgowego o ujawnienie nabycia własności.

Uwzględnia się tu treść wniosku, treść załączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Spotykamy się bowiem w systemie prawa ksiąg wieczystych z ograniczeniem zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego (zob. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Jednakże już z tego wynika dostatecznie, na czym rzecz wpis ma nastąpić oraz czyje prawo ma być wykreślone lub obciążone.

Wymaga jeszcze zaakcentowania, że wskazane normą art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. osoby są *ex lege* uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego<sup>40</sup>. Oczywiście aktywnym od początku uczestnikiem jest wnioskodawca. Inne zaś osoby, chociaż z mocy prawa mają przymiot uczestników postępowania wieczystoksięgowego, znacznie później włączają się do niego czynnie<sup>41</sup>. Z początku bowiem sąd wieczystoksięgowy prowadzi postępowanie służące dokonaniu wpisu bez udziału uczestników, badając jedynie formę i treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, następnie zawiadamia uczestników o dokonanym wpisie. Dopiero wówczas może nastąpić czynne włączenie się dalszych – obok wnioskodawcy – uczestników postępowania. Mogą oni wnieść skargę na oznaczenie referendarza sądowego, apelację, a później skargę kasacyjną od orzeczenia sądu. Jednakże nieustannie obowiązuje zasada, że w postępowaniu wieczystoksięgowym – także w postępowaniu odwoławczym – sąd bada jedynie formę i treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

#### IV

Kształtując zasady postępowania wieczystoksięgowego, ustawodawca odrębnie postanowił, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.). Zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu<sup>42</sup>. Dopiero jego wystawienie uruchamia możliwość

---

<sup>40</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 92; E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, s. 62. Podobnie uważa S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 306 i 385-386, chociaż – jak to już naświetlono – usiłuje dołączyć jeszcze do grona uczestników postępowania dalszych zainteresowanych, zgłaszających się według zasad art. 510 k.p.c.

<sup>41</sup> Częstokroć zaś nie podejmują nigdy żadnych czynności procesowych.

<sup>42</sup> Nie zawiadamia się natomiast owych uczestników o wszczęciu postępowania o wpis do księgi wieczystej, nie doręcza im się odpisu wniosku.

aktywnego uczestnictwa wskazanych osób w dalszym – odwoławczym – postępowaniu wieczystoksięgowym<sup>43</sup>.

Przyjęta koncepcja zawiadomienia o dokonanych wpisach (zawierającego istotną treść wpisu) jest właściwa w warunkach inkwizycyjnego postępowania o wpis do księgi wieczystej przed sądem I instancji. Zawiadomienie takie jest niezbędne, gdy postępowanie odbywa się poza rozprawą, bez udziału uczestników, na podstawie złożonego wniosku, a sąd bada jedynie formę i treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Dopiero właściwe zawiadomienie o dokonanych wpisach otwiera drogę ewentualnego postępowania odwoławczego.

Ścisłe grono osób zawiadamianych *in concreto* o dokonanych wpisach wywodzi się z potencjalnego kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, określonego normą art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., wszak według wyrażenia ustawodawcy (zob. art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.), sąd wieczystoksięgowy zawiadamia o dokonanych wpisach uczestników postępowania, zatem uczestników określonych precyzyjnie inną, właściwą normą zawartą wśród przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym (normą art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.). Wykluczone jest zawiadomienie jakichkolwiek innych osób wykazujących subiektywne zainteresowanie wynikiem wszczętego postępowania wieczystoksięgowego. Nie mogą również jakiegokolwiek inne osoby, usiłując wykazywać swoje zainteresowanie prawne, zaskarżać orzeczenia sądu wieczystoksięgowego. Jak już bowiem podkreślano kilkakrotnie, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie znajduje zastosowania norma art. 510 k.p.c., dopuszczająca udział osób zainteresowanych. Tutaj ustawodawca sztywno określił krąg uczestników postępowania, wykluczając udział dalszych zgłaszających się osób.

W konsekwencji podlega odrzuceniu, jako niedopuszczalna (art. 370 k.p.c.), apelacja osoby zainteresowanej (w jej subiektywnym odczuciu), a niemieszczącej się w gronie wyznaczonych *ex lege* uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Sąd nie musi nawet – wobec ustawowego, sztywnego określenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego – dokonywać najpierw formalnej odmowy dopuszczenia

---

<sup>43</sup> Jedynie wnioskodawca od początku uczestniczy w postępowaniu wieczystoksięgowym.

zgłaszającego się rzekomego uczestnika do udziału w sprawie w trybie zaskarżalnego odrębnie postanowienia<sup>44</sup>. Może natomiast (powinien) dokonać bezpośredniego odrzucenia apelacji, uzasadniając, że apelujący nie mieści się w gronie ustawowych uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Takie orzeczenie podlega zaskarżeniu zażaleniem (w trybie art. 394 § 1 k.p.c.).

Rzecz oczywista, że prawidłowe prowadzenie postępowania wieczystoksięgowego wymaga skrupulatnego zawiadamiania wszystkich jego uczestników o dokonany wpis. Jak wcześniej wspomniano, ustalenie *in concreto* grona uczestników postępowania objętych obowiązkowym zawiadomieniem podlega ustaleniu na podstawie materiału, jakim jest złożony wniosek, załączone do niego dokumenty i treść księgi wieczystej. Taki materiał musi wystarczyć sądowi wieczystoksięgowemu. Nie można jednak wykluczyć przeoczeń (pominięć) płynących z ubóstwa materiału, przemilczeń wnioskodawcy czy niedbałości sądu, prowadzących do braku zawiadomienia konkretnej osoby o dokonany wpis. W takich zaś okolicznościach wypada uznać, że w stosunku do niezawiadomionego uczestnika postępowania **nie biegnie termin** do złożenia apelacji. Może on więc złożyć swoją apelację później<sup>45</sup> – w stosunku do daty zawiadomienia innych uczestników postępowania czy daty wpisu – bez potrzeby wnioskowania o przywrócenie terminu w trybie art. 168 k.p.c.

Na marginesie trzeba wspomnieć, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie stosuje się przepisów o wznowieniu postępowania (art. 626<sup>3</sup> k.p.c.). Odpada więc możliwość korzystania przez uczestnika ze skargi o wznowienie postępowania pod zarzutem, że na skutek naruszenia prawa był pozbawiony możliwości działania (art. 401 pkt 2 k.p.c.).

---

<sup>44</sup> Jak byliby pod rządem art. 510 § 1 k.p.c.

<sup>45</sup> Chociażby po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej.