

*Piotr Mysiak*

## **Podmioty postępowania wieczystoksięgowego**

### **I. Wprowadzenie**

Niniejsze opracowanie zostanie poświęcone problematyce podmiotów postępowania wieczystoksięgowego. Istota tych rozważań sprowadza się do przedstawienia charakterystycznych dla niego odrębności, w związku z czym pewne zagadnienia, gdzie zastosowanie mają ogólne regulacje procedury cywilnej (np. zdolność sądowa, procesowa, reprezentacja), zostaną omówione tylko w niezbędnym dla pokazania specyfiki postępowania wieczystoksięgowego zakresie. Omawiając podmioty tego postępowania należy również odnieść się do pewnych specyficznych podmiotów mogących brać udział we wszystkich postępowaniach cywilnych ze względu na posiadaną legitymację formalną. Problematyka ta w nauce jest już wnikliwie opracowana, dlatego też odnośnie do postępowania wieczystoksięgowego można ograniczyć się do wskazania pewnych sytuacji i zasygnalizowania stanowiska doktryny, jako że brak tu znaczących odrębności na gruncie omawianego postępowania.

### **II. Sąd**

Tradycyjnym modelem prowadzenia rejestru praw związanych z nieruchomościami w krajach środkowej Europy jest model sądowy. Rozwiązanie takie przyjęto również w prawie polskim. Jednakże w wielu krajach, zwłaszcza tych z dawnego bloku komunistycznego, zachodzą pewne odmienności.

W Niemczech, gdzie rozpowszechniony jest model sądowy, prowadzeniem ksiąg wieczystych zajmują się sądy rejonowe (Amtsgerichten), a odmienne regulacje przyjęto tylko w Badenii – Wirtembergii, gdzie właściwe są urzędy hipoteczne. Zgodnie z prawem postępowanie wieczystoksięgowe mogą prowadzić sędziowie i referendarze. W praktyce zajmują się tym referendarze, a sędziowie rozpoznają jedynie odwołania od czynności referendarzy. W Badenii – Wirtembergii księgi wieczyste prowadzą notariusze<sup>1</sup>. Ciekawym rozwiązaniem w systemie niemieckim jest przypisywanie poszczególnym referendarzom swoich obrębów, czyli jeżeli w danym wydziale jest kilku referendarzy, to każdy z nich rozpatruje wnioski tylko ze swojego terenu właściwości<sup>2</sup>.

Podobne uregulowania występują w systemie austriackim, tu także prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów (*Bezirksgerichten*), a orzekanie powierzone jest referendarzom<sup>3</sup>.

W prawie szwajcarskim kwestie organów prowadzących postępowanie i ich organizację pozostawiono w gestii kantonów<sup>4</sup>.

W wielu krajach Europy środkowej w czasach komunistycznych zaprzestano prowadzenia ksiąg wieczystych, a stan prawny nieruchomości obecnie jest ujawniany w rejestrach o charakterze katastru, prowadzonych przez organy administracyjne<sup>5</sup>. Sytuacja taka ma miejsce w Czechach<sup>6</sup>, Słowacji<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> K. Stöber, *GBO – Verfahren und Grundstücksachenrecht. Einführung und Lehrbuch*, München 1998, s. 38-40. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück Grenze*, Neuwied, Kriftel 2000, s. 203-204.

<sup>2</sup> D. Eickmann, *Grundbuch – Verfahrensrecht: ein Lehrbuch*, Bielefeld 1994, s. 43-44.

<sup>3</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht*, Wien 1999, s. 121-123, W.H. Rechberger, *Über die Grundprinzipien des österreichischen Grundbuchsystem*, [w:] *Wiener Konferenz über ein modernes Grundbuch*, Wien 1998, s. 20-21.

<sup>4</sup> D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zurych 1999, s. 35.

<sup>5</sup> W. Jaksch-Ratajczak, *Legenschaftsrecht in Mittel- und Osteuropa*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 7-16.

<sup>6</sup> E. Baresová, *Der Liegenschaftskataster in der Tschechischen Republik*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 63-67.

<sup>7</sup> I. Hornanský, *Liegenschaftsverwaltung – Grundbuch und Kataster*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 46-48.

i na Węgrzech<sup>8</sup>. Sądy prowadzą księgi wieczyste w Chorwacji<sup>9</sup> i Słowenii<sup>10</sup>.

W Polsce, zgodnie z art. 23 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (cytowana dalej jako u.k.w.h.)<sup>11</sup>, prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. Nie każdy sąd rejonowy zajmuje się prowadzeniem ksiąg wieczystych. Sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste oraz obszary ich właściwości miejscowej określił, na podstawie art. 58 u.k.w.h., Minister Sprawiedliwości<sup>12</sup>. Właściwość miejscowa określana jest na podstawie położenia nieruchomości. Kwestie ustalania właściwości określa regulamin wewnętrznego urzędowania sądów powszechnych<sup>13</sup>. Jeżeli nieruchomość położona jest na obszarach właściwości dwóch lub więcej sądów rejonowych, sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej wyznacza prezes sądu okręgowego, a jeżeli położona jest na obszarach właściwości dwóch lub więcej sądów okręgowych – prezes sądu apelacyjnego. Jeżeli właściwość do prowadzenia księgi wieczystej przejdzie na inny sąd albo jeżeli do prowadzenia księgi wieczystej wyznaczony zostanie inny sąd – sąd, który przejął prowadzenie księgi wieczystej, zawiadamia o tym właściciela wpisanego w księdze oraz osoby, którym służą prawa lub roszczenia wpisane w księdze wieczystej, a także organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków. Zawiadamia się tylko w indywidualnych przypadkach, które nie dotyczą sytuacji, gdy zmiana właściwości obejmuje cały obszar właściwości sądu lub oznaczoną część tego obszaru.

Jeśli chodzi o jurysdykcję krajową, zgodnie z art. 1102 § 1 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym zachodzi jurysdykcja krajowa wy-

---

<sup>8</sup> L. J ó j á r t, *Über die Situation des Grundbuchs in Ungarn*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 69-71.

<sup>9</sup> S. B a g i ć, *Das Grundbuchsystem in der Republik Kroatien*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 35-36.

<sup>10</sup> R. B r e z o v a r, *Umstellung des Grundbuchs auf ADV-Betrieb*, [w:] *Wiener Konferenz über...*, s. 54

<sup>11</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

<sup>12</sup> Rozporządzenie z 12 czerwca 2002 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz.U. Nr 95, poz. 843).

<sup>13</sup> Rozp. Ministra Sprawiedliwości z 23 lutego 2007 r. (Dz.U. Nr 38, poz. 249).

łączna, przez co szersze rozważanie problemu odnośnie do tego postępowania jest bezprzedmiotowe.

W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd orzeka w składzie jednego sędziego na posiedzeniu niejawnym. Zgodnie z ogólną regulacją postępowania nieprocesowego wyznaczenie rozprawy zależy od uznania sądu. Mimo niewyznaczenia rozprawy sąd przed rozstrzygnięciem sprawy może wysłuchać uczestników na posiedzeniu sądowym lub zażądać od nich oświadczeń na piśmie. Jednakże, biorąc pod uwagę ograniczenie kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, praktyczne wykorzystanie tych ogólnych regulacji postępowania nieprocesowego nie ma zbyt dużego zastosowania.

Czynności w sprawach o wpis w księdze wieczystej może wykonywać referendarz sądowy, a w tak powierzonym zakresie ma on kompetencje sądu. W naszym systemie prawnym referendarze nie przejęli całkowicie prowadzenia ksiąg wieczystych, a w wydziałach ksiąg wieczystych orzekają zarówno sędziowie, jak i referendarze.

Zastanawiając się nad uprawnieniami sądu przyznanymi referendarzom, należy zadać pytanie o konstytucyjną zasadę sądowego wymiaru sprawiedliwości. W nauce austriackiej wątpliwości stanowczo zgłaszane w doktrynie doprowadziły do zmiany konstytucji, w której uregulowano pozycję prawną referendarza<sup>14</sup>. Problem ten dotyczy pytania o charakter prawny działalności sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. W doktrynie niemieckiej na przykład prezentowane są rozbieżne poglądy, czy jest to wymiar sprawiedliwości, czy administracja<sup>15</sup>. W polskiej doktrynie K. Lubiński poświęcił tej kwestii – w odniesieniu do całego postępowania nieprocesowego – obszerną rozprawę. Autor działalności sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie zalicza do sprawowania wymiaru sprawiedliwości, określając to innym rodzajem działalności jurysdykcyjnej, stanowczo odrzucając pogląd o jej administracyjnym charakterze<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Ł. Korózs, M. Sztorc, *Referendarz sądowy. Przepisy i objaśnienia*, Warszawa, Zielona Góra 1998, s. 50-52.

<sup>15</sup> Zob. np. S. Böhm, § 18 *GBO: Eintragungshindernisse, Anwartschaftrechte, Ermessen*, Münster 1994 s. 61-108 i cytowana tam literatura.

<sup>16</sup> K. Lubiński, *Istota i charakter prawny działalności sądu w postępowaniu nieprocesowym*, Toruń 1985, s. 237-238; ze względu na cel opracowania nie będą tu streszczane obszerne rozważania autora.

Warto tutaj zwrócić uwagę na art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych<sup>17</sup> stanowiący rozwinięcie zasady sądowego wymiaru sprawiedliwości, zgodnie z którym zadania z zakresu wymiaru sprawiedliwości wykonują sędziowie. Z kolei ustęp drugi tegoż przepisu zadania z zakresu ochrony prawnej w sądach przekazuje także referendarzom. Biorąc zaś powyższe pod uwagę, działalność sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym można zaliczyć do zadań z zakresu ochrony prawnej, a nie wymiaru sprawiedliwości, skoro sprawami tymi mogą zajmować się referendarze. Opierając się na wcześniej cytowanych rozważaniach K. Lubińskiego, zadania te należy zaliczyć do innej działalności jurysdykcyjnej sądów, a interpretacja taka odnośnie do postępowania wieczystoksięgowego jest do przyjęcia. Natomiast, jeśli chodzi o coraz szerszy katalog spraw przekazywanych referendarzom, rozgraniczenie pojęć wymiaru sprawiedliwości i ochrony prawnej może budzić pewne kontrowersje, jednakże nie jest to związane z przedmiotem niniejszych rozważań.

Podsumowując, należy zauważyć, że sądowy model prowadzenia ksiąg wieczystych zapewnia znaczny stopień bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami ze względu na wysokie kwalifikacje zawodowe sędziów i referendarzy. Ich fachowe przygotowanie prawnicze pozwala na właściwą kontrolę coraz bardziej skomplikowanego obrotu prawnego związanego z nieruchomościami.

### III. Wnioskodawca

Drugim istotnym podmiotem postępowania wieczystoksięgowego jest wnioskodawca pojmowany jako uprawniony do złożenia wniosku o jego wszczęcie i zainicjowania postępowania.

W systemie niemieckim osoby mogące być wnioskodawcą określa § 13 ust. 1 zd. 2 i § 14 GBO. Uprawniony do złożenia wniosku jest każdy, kogo prawa będą wpisem dotknięte albo na kogo korzyść wpis będzie dokonany. Dodatkowo wpisanie uprawnionego do księgi wieczystej może żądać każdy, kto na podstawie tytułu wykonawczego mógłby przeciwko

---

<sup>17</sup> Dz.U. Nr 98, poz. 1070.

uprawnionemu uzyskać wpis, o ile jest on uzależniony od wcześniejszego sprostowania księgi wieczystej<sup>18</sup>.

W prawie austriackim brak jest ogólnego przepisu określającego, kto może wnieść wniosek o wpis, dlatego też doktryna i praktyka wskazują, że wniosek może złożyć każdy, kto prawo rzeczowe nabył, zbył lub ustanowił, określając to mianem „naturalnej zasady prawnej” (*natürlichen Rechtsgrundsatz*). Natomiast w § 78-79 GBG przewidziane są dwie sytuacje szczególnie, uprawniające do żądania wpisu praw poprzednika bądź dłużnika<sup>19</sup>.

Zgodnie z prawem szwajcarskim prawo do złożenia wniosku o wpis ma osoba uprawniona według prawa materialnego do rozporządzania danym prawem<sup>20</sup>.

Zgodnie z polskim ustawodawstwem wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, a w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Przepis ten zastąpił wcześniej obowiązujący art. 38 ust. 3 u.k.w.h., który stanowił, że wniosek o wpis może być złożony przez osobę, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo przez osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej. Według E. Gniewka nie wprowadziło to żadnych zmian merytorycznych i przyjęto tylko znacznie lepszą formułę redakcyjną tego przepisu<sup>21</sup>. Teza powyższa jest jednak nie do przyjęcia, co wymaga głębszej analizy.

Analizie należy poddać przede wszystkim użyty zwrot „osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić”, przez co należy rozumieć osobę, której uprawnienie ma być przedmiotem wpisu<sup>22</sup>. W przypadku wpisów kon-

---

<sup>18</sup> D. Eickmann, *Grundbuch – Verfahrensrecht...*, s. 76-79; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück...*, s. 345-346; K. Stöber, *GBO – Verfahren und Grundstücksachenrecht...*, s. 58-59.

<sup>19</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 124-128.

<sup>20</sup> D. Zobl, *Grundbuchsrecht...*, s. 153.

<sup>21</sup> E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2005, nr 9, s. 68-69.

<sup>22</sup> Podobnie S. Cichosz, T. Szawłowski, *Postępowanie wieczysto-księgowe w praktyce sądu i notariatu*, Zaoczne Studium Prawne „Prawo rzeczowe w praktyce” Warszawa 1960, nr 29-30, s. 6-7.

stytutownych uprawnienie to w momencie składania wniosku jeszcze nie będzie istniało.

Analizując uprawnienie właściciela do złożenia wniosku, należy zauważyć, że w wypadku zbycia własności zbywca nie będzie miał uprawnienia do złożenia wniosku o wpisanie nabywcy, ponieważ w momencie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przestaje być właścicielem, a na pewno nie można uznać zbywcy za osobę, na rzecz której wpis następuje, bo tym jest nabywca. To jest podstawowa zmiana merytoryczna, jeśli chodzi o nową redakcję przepisu. Jej celu należy chyba upatrywać w jednoczesnej (wraz z wprowadzeniem omawianego przepisu) likwidacji postępowania przynaglającego we wcześniej obowiązującej formie. Nowe rozwiązania wprowadziły odpowiedzialność cywilną właściciela za szkody osób trzecich powstałych na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej (art. 35 ust. 2 u.k.w.h.)<sup>23</sup>. Dlatego tylko nabywca uprawniony jest do złożenia wniosku, aby nie przenosić odpowiedzialności na zbywcę. Uzasadnienie to jednak może budzić pewne wątpliwości. Natomiast nie może budzić wątpliwości, że w kwestii wszelkich obciążeń swego prawa właściciel ma prawo złożyć wniosek o wpis.

Jeśli chodzi o użytkowanie wieczyste, zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r.<sup>24</sup>, do przeniesienia tego prawa w drodze umowy konieczny jest wpis konstytutywny, dlatego też w momencie składania wniosku użytkownikiem wieczystym wciąż jest zbywca. W przypadku takiej umowy wnioskodawcą może być zarówno zbywca, jak i nabywca („osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić”).

W analizowanym przepisie wskazano jako uprawnionego również wierzyciela, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Podmiot taki niewątpliwie należy zaliczyć do osób, na rzecz których wpis ma nastąpić. Osobne wyeksponowanie wierzyciela

---

<sup>23</sup> Ze względu na przedmiot opracowania problematyka odpowiedzialności cywilnej nie będzie rozwijana; szerzej na ten temat patrz S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 184 i nast.

<sup>24</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

ma na celu uprawnienie go do złożenia wniosku o ujawnienie także praw swojego dłużnika, tak aby umożliwić wpis praw wierzyciela.

Największym mankamentem analizowanego przepisu jest brak odniesienia do uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo to może być przedmiotem hipoteki, ale powstaje wątpliwość, ze względu na redakcję art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., czy wniosek o jej wpis może złożyć uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Według E. Gniewka w takiej sytuacji uprawnionego należy traktować jako legitymowanego, tak jak właściciel nieruchomości. Autor w tej wykładni posiłkuje się art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h., który nakazuje stosować odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości do ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych<sup>25</sup>. Bardzo ostrożnie należy przychylić się o tego stanowiska, bo trudno byłoby przypisać ustawodawcy zamiar przeciwny, ze względu na regulację naszej Konstytucji, jednakże należałoby stanowczo postulować uściślenie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. w tym zakresie.

Podsumowując, zauważyć należy, że analizowany przepis zawęził krąg wnioskodawców o wpis w stosunku do wcześniej obowiązującego art. 38 ust. 3 u.k.w.h. W chwili obecnej wniosku o wpis nie może złożyć osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jeżeli nie jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **IV. Uczestnicy postępowania według art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.**

Następną niezwykle istotną kwestią podmiotów postępowania wieczystoksięgowego jest wyznaczenie kręgu jego uczestników. W tym zakresie ustawodawca powinien przyjąć rozsądny kompromis pomiędzy ochroną różnych interesów a sprawnością postępowania.

Ustawa austriacka nie wskazuje uczestników postępowania poza wnioskodawcami, nawet nie określa, kto może złożyć środki zaskarżenia na dokonane wpisy, co sprawia, że stosuje się uregulowania ogólne<sup>26</sup>.

W prawie szwajcarskim również nie ma wprost określonego kręgu uczestników, dla potrzeb zawiadomień o wpisie i wnoszenia środków

---

<sup>25</sup> E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy...*, s. 69.

<sup>26</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 124.



zaskarżenia przyjmuje się, że uczestnikami są osoby, których praw wpis dotyczy<sup>27</sup>.

Podobnie w prawie niemieckim nie ma przepisu wskazującego krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W doktrynie i orzecznictwie pojawiają się różne koncepcje – od stwierdzenia, że w tym postępowaniu nie można wskazywać uczestników, poprzez pogląd, że tylko wnioskodawca jest uczestnikiem, aż do wskazywania jakiegoś szerszego grona podmiotów<sup>28</sup>.

W polskim postępowaniu nieprocesowym przyjęto bardzo szeroki krąg potencjalnych uczestników postępowania nieprocesowego, opierając się o pojęcie „zainteresowanego” (art. 510 k.p.c.). Ma to na celu zapewnienie ochrony praw zainteresowanych<sup>29</sup>. Natomiast w postępowaniu wieczystoksięgowym został wyraźnie określony krąg uczestników w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Według tego przepisu uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Wprowadzenie tego przepisu wzbudziło kontrowersje odnośnie do zastosowania ogólnej regulacji art. 510 k.p.c., definiującej pojęcie zainteresowanego, który – jeśli przystąpi do sprawy – staje się uczestnikiem. Według S. Rudnickiego i E. Jefimko wprowadzenie art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. nie wykluczyło stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 510 k.p.c. Autorzy zwracają uwagę, że drugi z tych przepisów określa tylko potencjalny krąg uczestników postępowania, którzy mogą, ale nie muszą wziąć w nim udziału, natomiast art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wskazuje uczestników postępowania z mocy prawa<sup>30</sup>. Drugi z przepisów wskazuje szerszy krąg podmiotów, S. Rud-

---

<sup>27</sup> D. Z o b l, *Grundbuchrecht...*, s. 183 i 198-199.

<sup>28</sup> D. E i c k m a n n, *Grundbuch – Verfahrensrecht...*, s. 16-18 i cytowana tam literatura.

<sup>29</sup> A. M i a c z y Ń s k i, *Ochrona praw jednostki w postępowaniu nieprocesowym*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, Prace Prawnicze nr 85, s. 46-48; B. D o b r z a ń s k i, *Ochrona praw zainteresowanego, który nie był uczestnikiem postępowania*, Palestra 1967, nr 10-11 s. 21-27; Z. K r z e m i ń s k i, *Ochrona praw zainteresowanego, który nie był uczestnikiem postępowania nieprocesowego*, Palestra 1966 nr 3-4, s. 16-25.

<sup>30</sup> S. R u d n i c k i, *Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach*, Monitor Prawniczy 2002, nr 3, s. 108; E. J e f i m k o, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego (zagadnienia wybrane)*, Przegląd Sądowy 2002, nr 10, s. 62-63.

nicki zauważa, że zawężenie kręgu uczestników postępowania do podmiotów wskazanych w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. w celu uproszczenia i usprawnienia postępowania stanowi pogorszenie sytuacji prawnej obywateli i naruszenie ich konstytucyjnie gwarantowanego prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Autor podaje przykład wierzyciela hipotecznego, który w sprawie o wpis służebności gruntowej zmniejszającej wartość nieruchomości obciążonej hipoteką nie miałby możliwości ochrony swych praw, pomimo regulacji art. 92 u.k.w.h.<sup>31</sup> Przeciwnie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 czerwca 2004 r. (I CZ 48/04) wskazując, że treść art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. została sformułowana w sposób jednoznacznie wskazujący na intencję ograniczenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, przez co art. 510 k.p.c. nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym<sup>32</sup>. Stanowisko to poparł E. Gniewek. Analizując przykład podany przez S. Rudnickiego, autor słusznie zauważa, że wierzyciel nie może zabronić dalszego obciążaniu nieruchomości przez właściciela<sup>33</sup>. Stanowczo należy poprzeć drugie z prezentowanych stanowisk, nie może budzić wątpliwości, że określenie „są tylko te osoby” użyte w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. miało na celu wyłączenie działania art. 510 k.p.c., który dopuszczał możliwość udziału szerszej grupy osób. Zastanawiając się nad celem takiego rozwiązania, zauważyć należy, że przyświeca mu usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego. Szeroki krąg zainteresowanych, mogących uczestniczyć w postępowaniu wieczystoksięgowym, mógłby w pewnych wypadkach prowadzić do przeciągania postępowania. Podkreślić jednak należy, że nie odbywa się to kosztem praw osób trzecich, bowiem w razie naruszenia takich praw ustawodawca przewiduje inny sposób ich ochrony, na przykład powództwo z art. 10 u.k.w.h. Podobne stanowisko zajął Trybunał Konstytucyjny. Pojawiła się skarga konstytucyjna, w której skarżący

---

<sup>31</sup> S. Rudnicki, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, s. 108.

<sup>32</sup> OSNC 2005, nr 6, poz. 108.

<sup>33</sup> E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy...*, s. 73-77, tak też W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z 17 czerwca 2004 r.*, III CZP 31/03 (OSP 2004, nr 7-8, poz. 94), J. Gudowski, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, cz. 1: *Postępowanie rozpoznawcze*, t. II, Warszawa 2004, s. 258-259; T. Demendecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, s. 927.

zarzucał niekonstytucyjność ograniczenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Trybunał co prawda odmówił nadania dalszego biegu skardze, ale w uzasadnieniu podkreślił, że takie ograniczenie jest dopuszczalne ze względu na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, o ile zapewnione są inne sposoby obrony swoich praw<sup>34</sup>.

Zastanawiając się nad kręgiem uczestników postępowania wieczystoksięgowego, zauważyć należy, że redakcja art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. nie jest najszcześniejsza. W pewnych przypadkach, według brzmienia tego przepisu, czy ktoś jest, czy nie jest uczestnikiem, zależy od zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia. Dla przykładu właściciel nieruchomości zawiera umowę kredytu z bankiem, który składa wniosek o wpis. Jeżeli sąd wpisze hipotekę, właściciel jest niewątpliwie uczestnikiem postępowania, bo jego prawo zostało obciążone, natomiast w wypadku odmowy wpisu właściciel już przymiotu uczestnika nie ma, bo wnioskodawcą jest bank, jego prawo nie zostało obciążone (do powstania hipoteki konieczny jest wpis – art. 67 u.k.w.h.), ani wykreślone, a wpis hipoteki nastąpić miał na rzecz banku, więc uczestnikiem w tym wypadku jest tylko bank. Sytuacja taka będzie zachodziła też przy wpisach konstytutywnych, gdy osoba, której prawo ma być obciążone lub wykreślone, nie będzie wnioskodawcą. Można też wskazać innego rodzaju przykład: Właściciel zawiera umowę o ustanowienie użytkowania, użytkownik składa wniosek o wpis, sąd odmawia wpisu, wskazując – nieistotne, z jakich przyczyn – nieważność umowy, co powoduje, że własność nie została obciążona, więc konsekwentnie stosując art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., właściciel nie jest uczestnikiem postępowania, a byłby nim, gdyby postanowienie odmawiające wpisu zapadło z każdego innego powodu. Oczywiście pojawia się tu także pytanie, co, jeśli sąd stwierdził nieważność bezzasadnie. Bycie (lub nie) uczestnikiem postępowania wiąże się z możliwością zaskarżania orzeczeń. Niewątpliwie w tym wypadku zostaje naruszone prawo do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji), czyli jedna z podstawowych zasad konstytucyjnych naszego prawa. Uzależnienie od takich czynników możliwości ochrony prawnej stanowi również naruszenie art. 64 Konstytucji. W tym wypadku nale-

---

<sup>34</sup> Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 lipca 2004 r. (Ts 20/2004), Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego 2005, seria B, nr 1, poz. 17.

żałoby postulować ingerencję ustawodawcy lub Trybunału Konstytucyjnego. Rozwiązania tego problemu można też próbować szukać na drodze wykładni systemowej. Jak widać, wykładnia gramatyczna omawianego przepisu prowadzi do wyników sprzecznych z zasadami prawa i logiki, co uzasadnia sięgnięcie do wykładni systemowej. Problem w analizowanym przepisie sprawia sformułowanie „osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone”. Użyto tu czasu przeszłego i formy dokonanej, co powoduje, w pewnych wypadkach, uzależnienie uczestnictwa od merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyjąć, że ochronę prawną dla danych stosunków przyznaje się bądź nie, to należałoby przyjąć, że ustawodawca w omawianym przepisie miał na myśli osoby, których prawa w danym postępowaniu mogą zostać wykreślone lub obciążone. Następnym argumentem natury systemowej jest fakt, że w niektórych wypadkach uczestnikiem postępowania nie jest osoba, która mogłaby w danej sprawie złożyć wniosek, np. właściciel. Jest to chyba jedyna interpretacja zgodna z zasadami prawa i logiki, jednak zdając sobie sprawę z możliwości kwestionowania tej interpretacji i literalnego stosowania tego przepisu, postulować należałoby ingerencje ustawodawcy.

W literaturze zgodnie się podkreśla, że art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wyznacza krąg podmiotów będących uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego z mocy prawa<sup>35</sup>. W takim wypadku, nawet jeżeli podmioty wskazane w tym przepisie nie podejmą żadnych działań i tak będą miały status uczestnika.

Zgodnie z art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c. sąd o dokonany wpisie zawiadamia uczestników postępowania. Wskazać należy, że uczestnicy wyodrębniani są na podstawie księgi wieczystej, wniosku oraz dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej. Osoba, na rzecz której wpisane jest prawo lub roszczenie w księdze wieczystej, jej przedstawiciel albo pełnomocnik do doręczeń mają obowiązek niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu, względnie wskazania adresu do doręczeń. Osoba zamieszkała lub mająca siedzibę za granicą jest obowiązana wskazać pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej

---

<sup>35</sup> E. G n i e w e k, *Wnioskodawca i uczestnicy...*, s. 78; E. J e f i m k o, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj...*, s. 62; S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 301.

Polskiej. Regulacje te stosuje się odpowiednio do spadkobierców lub innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej. W razie zaniedbania obowiązku zawiadomienia o zmianie adresu pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany. Rozwiązanie to ma na celu usprawnienie postępowania, odciążając sąd od poszukiwania nowego adresu, narzucając obowiązek informowania o jego zmianach.

Jeżeli chodzi o zdolność sądową i procesową w postępowaniu wieczystoksięgowym, to stosuje się ogólne regulacje postępowania cywilnego. Szczególną regulację przewiduje w tym zakresie art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c., który stanowi, że nie jest przeszkodą do wpisu okoliczność, iż po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem, albo w zdolności do czynności prawnych. Rozwiązanie to wynika ze specyfiki postępowania wieczystoksięgowego, opiera się ono na założeniu, że pomimo tych okoliczności, które zaszły po złożeniu wniosku, wcześniej nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej, a skoro tak, powinno to być ujawnione. Regulacja ta wyłącza zastosowanie art. 174 § 1 ust. 1 k.p.c. dotyczącego zawieszenia postępowania z tych powodów.

Podsumowując, podkreślić należy odmienną w wyznaczeniu kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego od ogólnych zasad postępowania nieprocesowego. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania pojęcie zainteresowanego, a krąg podmiotów wskazany w art. 626<sup>1</sup> § 1 k.p.c. określa uczestników postępowania z mocy prawa. Rozwiązanie to zostało przyjęte w celu usprawnienia postępowania.

## **V. Notariusz**

Szczególną rolę w postępowaniu wieczystoksięgowym pełni notariusz. Forma aktu notarialnego ma istotne znaczenie w obrocie nieruchomościami ze względu na art. 158 k.c., który wskazuje tę formę jako właściwą do przeniesienia własności nieruchomości, a stosowany odpowiednio, również w wielu innych wypadkach związanych z prawami ciążącymi na nieruchomościach. Wykorzystując to do zapewnienia ujawnienia stanu prawnego w księdze wieczystej ustawodawca w art. 92 § 4

ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (cytowane dalej jako pr. o not.)<sup>36</sup> nakazał notariuszowi sporządzającemu akt notarialny, który obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Następnie notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Regulacja ta zapewnia ujawnienie wszystkich zmian właściciela na podstawie czynności prawnych i niejako przy okazji zmiany właściciela zakładane są księgi wieczyste dla nieruchomości, które jeszcze ich nie miały, ponieważ zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c., założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, tak więc w przypadku braku księgi wniosek o wpis jest jednocześnie wnioskiem o jej założenie. Przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, zgodnie z art. 626<sup>4</sup> k.p.c., uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego. Warto również podkreślić, że omawiana regulacja dotyczy czynności przenoszących własność, a nie zobowiązujących tylko do takiego przeniesienia, które nie wywierają skutku rzeczowego<sup>37</sup>.

Jeżeli wniosek o wpis do księgi wieczystej zawarty w akcie notarialnym podlega opłacie sądowej, notariusz pobiera od wnioskodawców tę opłatę i zaznacza w akcie notarialnym wysokość pobranej opłaty sądowej. Notariusz obowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej. Pobraną opłatę sądową notariusz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu. Warto tu zwrócić uwagę na poważne uproszczenie postępowania. No-

---

<sup>36</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369.

<sup>37</sup> Tak też E. Gniewęk, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 65-66; na gruncie wcześniej obowiązujących przepisów J. Wasilkowski, *W sprawie wykładni art. 41 pr. o ks. wiecz.*, Przegląd Notarialny 1947, nr 4, s. 353-354 oraz nie bez pewnych zastrzeżeń S. Breyer, *Przyczynki do wykładni art. 41 pr. o ks. wiecz.*, Przegląd Notarialny 1947, nr 7/8, s. 85-87.

tariusz, zaznaczając fakt pobrania opłaty i jej wysokość, zwalnia sąd od badania, czy faktycznie opłata została wniesiona, ponieważ sąd, rozpoznając taki wniosek o wpis ma ten fakt potwierdzony w dokumencie urzędowym (akt notarialny) przez osobę zaufania publicznego<sup>38</sup>. Wbrew zapatrywaniu P. Osowego i J. Kawalka nie ma wcale potrzeby, by sąd rejonowy, rozpatrując wniosek o wpis, kontrolował, czy taka opłata została faktycznie przesłana<sup>39</sup>. Rozwiązanie tego problemu leży w brzmieniu art. 7 § 2 pr. o not. Jest to przepis szczególny, który nakazuje uiszczać opłaty sądowe notariuszowi i w momencie otrzymania pieniędzy przez notariusza gotówką lub na rachunek kancelarii opłata sądowa zostaje zapłacona. Natomiast, jak notariusz przekaże potem te pieniądze do budżetu, jest już tylko kwestią techniczną i nie ma tu znaczenia, za czym pośrednictwem. Sąd rozpatrujący wniosek może oprzeć się na faktach odnotowanych w akcie notarialnym, który na podstawie art. 2 § 2 w zw. z art. 79 pkt 1 pr. o not. ma charakter dokumentu urzędowego. Zgodnie z art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Skoro więc art. 7 pr. o not. przyznaje kompetencje notariuszowi do pobrania opłaty sądowej, to informację o wysokości pobranej opłaty zawartą w akcie notarialnym należy traktować, na podstawie art. 244 k.p.c., jako wystarczające potwierdzenie wniesienia opłaty od wniosku. Sąd powinien reagować tylko w razie braku w akcie notarialnym informacji o pobraniu opłaty bądź gdy z tego dokumentu wynika, że pobrano opłatę w niewłaściwej wysokości.

Podsumowując, należy stwierdzić, że uzależnienie sporządzenia aktu notarialnego od pobrania opłaty i obowiązek zawarcia w akcie notarialnym wniosku o wpis stanowi bardzo skuteczną metodę niwelowania zasady wpisu deklaratywnego odnośnie do prawa własności, uwalniając jednocześnie od niedogodności związanych z wpisem konstytutywnym.

Wskazać należy, że powyżej omówione rozwiązania, na podstawie art. 92 § 4 pr. o not., mają także zastosowanie, gdy akt notarialny w swej

---

<sup>38</sup> Podobnie P. Osowy, J. Kawalek, *Problematyka kosztów czynności notarialnych i w postępowaniu wieczystoksięgowym (zagadnienia wybrane)*, Rejent 2003, nr 4, s. 103-104.

<sup>39</sup> P. Osowy, J. Kawalek, *Problematyka kosztów...*, s. 104-106.

treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Jeśli chodzi o procedurę postępowania, nie będzie tu zmian. Jednakże, analizując rolę notariusza we wszczęciu postępowania wieczystoksięgowego, należy te dwie sytuacje rozróżnić, aby to zrozumieć, powinno się poddać analizie zakres zastosowania drugiej grupy wypadków zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis.

Jeśli chodzi o prawa i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej<sup>40</sup>, wymóg aktu notarialnego dotyczy przede wszystkim praw rzeczowych, dlatego też w omawianych wypadkach obowiązek zamieszczenia wniosku w akcie notarialnym będzie dotyczył przede wszystkim tej grupy praw. W większości pozostałych wypadków nie jest konieczna forma aktu notarialnego, a nawet jeśli strony umowy chciałyby wpisać określone uprawnienie do księgi wieczystej, wystarczy forma z podpisem notarialnie poświadczonym, gdzie notariusz nie ma obowiązku, a nawet uprawnienia do sporządzania i przesłania wniosku oraz pobrania opłaty. Natomiast w przypadku powstania i przeniesienia w drodze umowy prawa użytkowania wieczystego, przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, zrzeczenia się takiego prawa oraz zmiany jego treści konieczny jest wpis konstytutywny. Jeśli chodzi o sformułowanie „ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej”, wskazać należy, że chodzi o prawa wymagające do powstania wpisu konstytutywnego<sup>41</sup>. Ze względu na to, że zakres zastosowania obowiązku sporządzenia i przesłania przez notariusza wniosku o wpis w analizowanych dwóch wypadkach dotyczy przede wszystkim wpisu konstytutywnego, nie można w tym zakresie zakwalifikować działania notariusza, tak jak w odniesieniu do prawa własności, jako sposobu ujawnienia zmian prawnych zachodzących pozaksięgowo. W przypadku wpisu konstytutywnego działanie notariusza stanowi tylko ułatwienie stronom czynności notarialnej uzyskania zamierzonego efektu prawnego, do którego konieczny jest wpis.

---

<sup>40</sup> Co do zakresu patrz P. M y s i a k, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, Rejent 2006, nr 4, s. 96-117.

<sup>41</sup> Tak też E. G n i e w e k, *Wnioski o wpis...*, s. 67.



Zauważyć należy, że notariusz tylko przesyła wniosek i opłatę do sądu, na tym kończy się jego rola. Nie ma on statusu wnioskodawcy ani pełnomocnika wnioskodawcy<sup>42</sup>. Rozwiązanie takie obowiązywało po wojnie, próbowano je ponownie wprowadzić w latach 2000-2001, ale spotkało się ze zdecydowanym oporem środowiska notariuszy<sup>43</sup>. Tytułem porównania wskazać należy, że podobne rozwiązanie zna prawo niemieckie. Zgodnie z § 15 GBO, jak się wskazuje w doktrynie niemieckiej, notariusz może złożyć wniosek w imieniu stron czynności notarialnej<sup>44</sup>. Na gruncie prawa polskiego charakter roli notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest tak jednoznaczny. E. Gniewek działalność notariusza określa mianem „dobrych usług”<sup>45</sup>. W. Sługiewicz stwierdza, że notariusz w postępowaniu wieczystoksięgowym jest „osobą o niedookreślonej prawnie funkcji, którą można przyrównywać co najwyżej do roli gońca, doręczyciela aktu notarialnego obejmującego czynność prawną wraz z wnioskiem o wpis”<sup>46</sup>. Zastanawiając się nad charakterem działalności notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym, należy mieć na uwadze, że nie ma on żadnych uprawnień w postępowaniu, a nawet sporządzony i przesłany przez niego wniosek traktuje się jako złożenie

---

<sup>42</sup> Podobnie R. Szttyk, *Notariusz w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 1995, nr 6 s. 95-96; tenże, *Obowiązki notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 2001, nr 11, s. 22-23; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2002 r.*, Rejent 2004, nr 7, s. 134-135; E. Gniewek, *Wnioski o wpis...*, s. 61-62; P. Sosowy, J. Kawałek, *Problematyka kosztów...*, s. 102.

<sup>43</sup> W szczególności było to widać w wystąpieniach przedstawiciela notariuszy w trakcie prac komisji sejmowej. Paradoksalnie należy zauważyć, że przed wojną stanowisko notariuszy było diametralnie inne, patrz *Udział notariuszów w postępowaniu hipotecznym*, Przegląd Notarialny 1937, nr 17-18, s. 7-9, co do zakresu wcześniej obowiązujących uprawnień patrz M. Piekarski, *O uprawnienia notariusza w hipotecznym postępowaniu odwoławczym*, Przegląd Notarialny 1937, nr 19, s. 11-13 oraz art. 40 pr. o ks. w.; krytykę proponowanej nowelizacji przedstawił A. Oleszko, *Notariusz jako ustawowy pełnomocnik zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym (uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy Prawo o notariacie)*, Rejent 2000, nr 9, s. 13-25.

<sup>44</sup> D. Eickmann, *Grundbuch – Verfahrensrecht...*, s. 80-83; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück...*, s. 347-348.

<sup>45</sup> E. Gniewek, *Wnioski o wpis...*, s. 63.

<sup>46</sup> W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego...*, s. 135.

wniosku przez uprawnionego. Z tego powodu notariusza nie można zakwalifikować jako zastępcy uprawnionego. Zdając sobie sprawę z bardzo istotnej roli notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym, należy jednak, ze względu na przyjęte rozwiązania prawne w naszym systemie, działalność notariusza w omawianym postępowaniu zakwalifikować jako mającą charakter techniczny.

Podkreślić należy bardzo dużą rolę notariuszy, jeśli chodzi o obrót nieruchomościami. Ustawodawca, przyznając im status osoby zaufania, nałożył na nich obowiązek szczególnej staranności<sup>47</sup>. Zauważyć należy, że działalność notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowi sposób na zapewnienie jawności stanu prawnego nieruchomości. Zasadą w naszym systemie prawnym jest pozaksięgowa zmiana stanu prawnego nieruchomości, dlatego też tak istotna jest wyżej opisana rola notariusza. Mówiąc o jego statusie w postępowaniu wieczystoksięgowym podkreślić należy, że notariusz nie jest ani wnioskodawcą, ani pełnomocnikiem wnioskodawcy, rola notariusza w omawianym postępowaniu ma charakter techniczny i polega na pobraniu opłaty, sporządzeniu wniosku<sup>48</sup> zawartego w akcie notarialnym i przesłaniu go do sądu.

## **VI. Komornik**

Komornik w postępowaniu wieczystoksięgowym występował będzie jako podmiot w trzech wypadkach:

1) zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej,

---

<sup>47</sup> Jako że problem ten jest dosyć dobrze w literaturze przedstawiony i nie budzi istotnych kontrowersji, problematyka ta nie będzie w niniejszym opracowaniu rozwijana, patrz A. O l e s z k o, *Ustrój notariatu polskiego*, Kraków 1999, s. 186-188; t e n ż e, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2001, nr 1, s. 150-151; M. K. K o l a s i ń s k i, *Odpowiedzialność cywilna notariusza*, Toruń 2005, s. 53-101; E. G n i e w e k, *O potrzebie szczególnej ostrożności notariusza przy dokonywaniu czynności z udziałem osób starszych*, Rejent 2000, nr 5, s. 213-216; R. S z t y k, *Zabezpieczenie praw i słusznym interesów stron oraz innych osób czynności notarialnej*, Rejent 2001, nr 5, s. 206-229; T. E r e c i ń s k i, *Kilka uwag o pozycji ustrojowej notariusza, jego odpowiedzialności cywilnej oraz sądownictwie dyscyplinarnym*, Rejent 2006, nr 5, s. 54-58.

<sup>48</sup> Gwoli ścisłości, sporządzenie wniosku nie jest jeszcze czynnością w ramach postępowania, ponieważ ono zostaje wszczęte dopiero wraz z złożeniem wniosku.

- 2) wpisu zabezpieczenia zajętej wierzytelności,
- 3) zajęcia nieruchomości.

Zgodnie z art. 897 § 1 k.p.c. w celu zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, komornik jednocześnie z zawiadomieniem i wezwaniem dłużników przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o dokonanie w niej wpisu o zajęciu. Dwa następne paragrafy wprowadzają dosyć istotne modyfikacje w postępowaniu wieczystoksięgowym<sup>49</sup>. Jeżeli z treści księgi wieczystej wynikają przeszkody do wpisu, sąd wieczystoksięgowy ma zawiadomić o tym wierzyciela i komornika, wyznaczając termin do usunięcia przeszkody. Obowiązek usunięcia przeszkody ciąży na wierzycielu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu sąd oddali wniosek komornika. Jak zgodnie podkreślają komentatorzy, na skutek takiego zajęcia wierzyciel zostaje podstawiony w prawa dłużnika, będącego wierzycielem hipotecznym<sup>50</sup>. Podkreślić należy, że komornik występuje tu jako wnioskodawca w postępowaniu wieczystoksięgowym na mocy przepisu szczególnego (897 k.p.c.).

Podobną sytuację normuje art. 898 k.p.c. Jeżeli do zabezpieczenia zajętej wierzytelności wymagany jest wpis w księdze wieczystej, komornik odbierze dłużnikowi dokumenty potrzebne do dokonania tego wpisu i zgłosi wniosek o wpis na rzecz dłużnika oraz o jednoczesne ujawnienie zajęcia. Omawiany przepis przyznaje komornikowi status wnioskodawcy zamiast dłużnika w celu zabezpieczenia przysługującej temu ostatniemu wierzytelności, z jednoczesnym ujawnieniem jej zajęcia. Komentatorzy podają tutaj z reguły jako przykład sytuację, gdy zabezpieczenie hipoteczne było przewidziane w umowie pomiędzy dłużnikiem a jego dłużnikiem,

---

<sup>49</sup> Jako że nie ma to wpływu na sam status komornika, w tym postępowaniu problematyka ta zostanie tu przedstawiona tylko w niezbędnym zakresie.

<sup>50</sup> F. Z e d l e r, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. III, Toruń 1995, s. 136; E. W e n g e r e k, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1972, s. 430; J. R o d z i e w i c z, [w:] S. D a l k a, J. R o d z i e w i c z, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Gdańsk 1994, s. 241; J. J a n k o w s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, red. K. Piasecki, t. III, Warszawa 2002, s. 116; G. J u l k e, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 491.

a nie zostało jeszcze z różnych przyczyn wpisane<sup>51</sup>. J. Suchecki poddaje w wątpliwość możliwość zgłoszenia w omawianej sytuacji wniosku o wpis hipoteki przymusowej<sup>52</sup>. Jednakże w przeważającej większości komentatorzy takie uprawnienie komornikowi przyznają<sup>53</sup>. Zwrócić należy uwagę, że art. 898 k.p.c. nie czyni rozróżnienia rodzaju zabezpieczenia, dlatego też, opierając się na starej rzymskiej zasadzie *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, przyjąć należy, że komornikowi na podstawie wskazanego przepisu przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Zgodnie z art. 924 k.p.c. komornik jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Na tle tego przepisu w doktrynie i orzecznictwie pojawiła się rozbieżność, czy komornik jest wnioskodawcą – co za tym idzie, uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego – w takim wypadku, czy też nie.

W kwestii tej są trzy uchwały Sądu Najwyższego. Według uchwały z 24 września 1986 r. (III CZP 63/86) komornik jest wnioskodawcą w postępowaniu wieczystoksięgowym<sup>54</sup>, a więc zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikiem postępowania<sup>55</sup>. Natomiast według uchwał SN z 12

---

<sup>51</sup> F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające...*, t. III, s. 137; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 431; J. Rodziejewicz, [w:] S. Dalka, J. Rodziejewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 243; J. Jankowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, t. III, Warszawa 2002, s. 117; G. Julke, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 492.

<sup>52</sup> J. Suchecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, t. II Warszawa 2000, s. 1132-1133.

<sup>53</sup> F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające...*, t. III, s. 137; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 432; J. Rodziejewicz, [w:] S. Dalka, J. Rodziejewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 244; J. Jankowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 117; G. Julke, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 492-493.

<sup>54</sup> OSNC 1987, nr 10, poz. 151.

<sup>55</sup> W tamtym stanie prawnym krąg uczestników określał art. 510 k.p.c., ale również według tego przepisu wnioskodawca jest uczestnikiem postępowania.

stycznia 2001 r. (III CZP 48/00)<sup>56</sup> oraz z 17 czerwca 2003 r. (III CZP 31/03)<sup>57</sup>, komornik, przesyłając wniosek o wpis zajęcia nieruchomości, działa w interesie i na rzecz wierzyciela, uprawnienie komornika ogranicza się do złożenia wniosku, nie staje się on uczestnikiem postępowania przed sądem wieczystoksięgowym.

W doktrynie prezentowane są także różne koncepcje dotyczące udziału komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym. Według A. Barańskiej, komornik – zgodnie z art. 924 k.p.c. – „przesyła wniosek” wierzyciela, działając tylko jako jego mandatariusz. Wnioskodawcą w tym wypadku jest wierzyciel. Autorka porównuje tutaj rolę komornika do roli notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym, tak więc przesłanie wniosku ma tylko charakter techniczny, a nie prawnoprocesowy. Według prezentowanego poglądu komornik nie jest wnioskodawcą, a co za tym idzie, uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego<sup>58</sup>. S. Dalka i J. Świczkowski, opierając swój pogląd na uchwale SN z 12 stycznia 2001 r., wskazują, że w takim wypadku komornik działa w interesie i na rzecz wierzyciela, a tym samym nie jest wnioskodawcą. Autorzy posiłkują się również art. 897 k.p.c., który na podstawie art. 909 k.p.c. ma mieć tutaj zastosowanie<sup>59</sup>. Według M. Ciesielczuka wnioskodawcą jest wierzyciel, a komornik działa w jego imieniu, co pozwala przypuszczać, że autor uznaje komornika za pełnomocnika<sup>60</sup>. M. Lewandowski wywodzi pozycję komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym z teorii sprawowania urzędu, wskazując, że niedopuszczalne jest, aby traktować go jako pełnomocnika ze względu na jego niezależność i bezstronność. Autor zauważa, że obowiązek złożenia wniosku o wpis zajęcia nieruchomości ciąży na komorniku, nawet gdy wierzyciel się temu sprzeciwia. W konkluzji

---

<sup>56</sup> OSNC 2001, nr 5, poz. 70.

<sup>57</sup> OSP 2004, nr 7/8, poz. 94.

<sup>58</sup> A. Barańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, t. III, Warszawa 2002, s. 161-162.

<sup>59</sup> S. Dalka, J. Świczkowski, *Rola stron i organów egzekucyjnych w zakresie ujawnienia wszczęcia egzekucji z nieruchomości w księdze wieczystej*, Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2003, nr 6-8, s. 6-8.

<sup>60</sup> M. Ciesielczuk, *Oplata za wpis ostrzeżenia o toczącej się egzekucji*, Nowa Currenda 2006, nr 3, s. 106.

doszedł do wniosku, że komornik w takim wypadku jest wnioskodawcą<sup>61</sup>, paradoksalnie jednak autor odmawia mu uprawnień uczestnika, między innymi prawa do złożenia apelacji<sup>62</sup>. Z. Świeboda wydaje się stać na stanowisku, że komornik w omawianym przypadku jest wnioskodawcą, ale dopuszcza możliwość złożenia samoistnego wniosku o wpis zajęcia nieruchomości przez wierzyciela, uzasadniając to przyśpieszeniem postępowania<sup>63</sup>. Z. Merchel również wydaje się przyznawać komornikowi status wnioskodawcy, ale stanowczo stwierdza, że tylko komornik może złożyć wniosek o wpis zajęcia nieruchomości<sup>64</sup>. W. Sługiewicz zdecydowanie opowiada się za statusem wnioskodawcy dla komornika, argumentując to przede wszystkim brzmieniem przepisów, a także charakterem dokonywanej czynności. Podkreśla on, że wpis zajęcia nieruchomości do księgi stanowi sposób na zapewnienie tej czynności skuteczności *erga omnes*, która ma charakter urzędowy i nie można jej utożsamiać z jakimkolwiek uprawnieniem wierzyciela, a tym samym odmawia mu legitymacji do złożenia wniosku o wpis. Pogląd swój uzasadnia, powołując się na art. 64 ust. 3 w związku z art. 7 i 8 ust. 1 Konstytucji, wskazując, że brak jest jakichkolwiek przepisów ustawowych, uprawniających do ograniczania w ten sposób chronionej konstytucyjnie własności dłużnika<sup>65</sup>.

Jak wynika z powyższego zestawienia, w doktrynie prezentowane jest całe spektrum poglądów, jeśli chodzi o udział komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zasadniczo za trafne należy uznać wywody W. Sługiewicza, jednakże problem ten wymaga usystematyzowania, również poprzez odniesienie się do kwestii poruszanych przez innych autorów.

---

<sup>61</sup> M. Lewandowski, *O udziale komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym (wybrane zagadnienia)* Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2003, nr 9-10, s. 55-61; tenże, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r. (III CZP 31/03)*, Rejent 2004, nr 2, s. 157-163

<sup>62</sup> M. Lewandowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2001 r. (III CZP 48/00)*, Rejent 2001, nr 3, s. 117-122

<sup>63</sup> Z. Świeboda, *Glosa do uchwały SN z 17.06.2003 r. (III CZP 31/03)*, Monitor Prawniczy 2004, nr 3, s. 147.

<sup>64</sup> Z. Merchel, *Komornik w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Problemy Egzekucji Sądowej 1996, nr XXI, s. 58-61.

<sup>65</sup> W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z 17.06.2003 r. (III CZP 31/03)*, OSP 2004, nr 7/8, poz. 94, s. 411-413.

Stanowczo należy podkreślić, że zgodnie z art. 924 k.p.c. komornik jest jedynym uprawnionym do złożenia wniosku o wpis zajęcia nieruchomości. Dodatkowo należy wskazać argument natury historycznej. Otóż art. 664 § 1 dawnego k.p.c. zdanie pierwsze miał treść zbliżoną do art. 924 k.p.c., natomiast zdanie drugiej wcześniej obowiązującej regulacji stanowiło, że prawo zgłoszenia takiego wniosku służy także wierzycielowi, dlatego też należy przyjąć, że na gruncie obecnie obowiązujących przepisów wierzycielowi takie uprawnienie już nie przysługuje.

Komornik jest wnioskodawcą i jego pozycja ma charakter niezależny od wierzyciela. Przemawia za tym szereg argumentów:

- 1) zajęcie nieruchomości ma charakter urzędowy,
- 2) jest prowadzone przez niezależny od wierzyciela organ,
- 3) komornik ma obowiązek złożyć wniosek niezależnie od woli dłużnika,

- 4) ponosi on odpowiedzialność za niedopełnienie tego obowiązku.

Pozycja komornika bywa porównywana przez niektórych autorów do pozycji notariusza, ale w tym wypadku jest zasadnicza różnica, bowiem w odniesieniu do komornika brak jest odpowiednika art. 626<sup>4</sup> k.p.c., który wyraźnie nakazuje traktować wniosek przesłany przez notariusza jako złożony przez uprawnionego, dlatego też wszelkie analogie z notariuszem należy uznać za chybione.

Według niektórych autorów w postępowaniu o wpis zajęcia nieruchomości będzie miał zastosowanie – na podstawie art. 909 k.p.c. – art. 897 k.p.c. Obciążenie w tym przepisie wierzyciela obowiązkiem uzupełnienia wniosku ma z niezrozumiałych przyczyn świadczyć, że komornik nie jest wnioskodawcą, pomimo że mówi się tam wyraźnie o wniosku komornika<sup>66</sup>. Podkreślić należy, że w związku z nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego<sup>67</sup>, nie ma już podstaw do takiej interpretacji art. 909 k.p.c., który stanowi, że „[p]rzepisy o egzekucji z wierzytelności stosuje się odpowiednio do egzekucji z innych praw majątkowych, jeżeli przepisy poniższe nie stanowią inaczej.” Wskazana nowelizacja dodała tylko ode-

---

<sup>66</sup> Tak np. S. D a l k a, J. Ś w i e c z k o w s k i, *Rola stron...*, s. 6-8; art. 897 § 2 i 3 k.p.c. wprowadzają pewne modyfikacje postępowania wieczystoksięgowego

<sup>67</sup> Ustawa z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 172, poz. 1804.

słanie do przepisów poniższych, ale zasadniczo zmieniła umiejscowienie tego przepisu. Wcześniejszy dział IV „Egzekucja z innych wierzytelności i innych praw majątkowych”, gdzie znajdował się ten przepis, podzielono na dział IV „Egzekucja z innych wierzytelności” i dział IV A „Egzekucja z innych praw majątkowych”. W chwili obecnej art. 909 k.p.c. jest pierwszym przepisem działu IV A, więc nie może budzić wątpliwości, że przepisy o egzekucji z wierzytelności nakazuje stosować odpowiednio do kwestii będących przedmiotem regulacji działu IV A, a nie działu VI „Egzekucja z nieruchomości”. Dlatego też nie ma podstaw do stosowania art. 897 k.p.c. do egzekucji z nieruchomości.

Podsumowując powyższe rozważania, wskazać należy, że we wszystkich trzech powyżej omawianych przypadkach komornik ma uprawnienie do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego, w ten sposób uzyskując status wnioskodawcy. W związku z tym, na podstawie art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., uzyskuje status uczestnika postępowania.

## **VII. Syndyk, nadzorca sądowy i zarządca**

Wraz z ogłoszeniem upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. Prawa upadłego w stosunku do jego majątku zostają ograniczone. Jeżeli ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym do masy upadłości. W przypadku ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu, można pozbawić upadłego prawa zarządu nad całością lub częścią mienia wchodzącego do masy upadłości. W zależności od wyboru sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego, obok upadłego pozostającego właścicielem masy upadłości ustanawiane są odpowiednie podmioty do pieczy nad masą upadłości. Syndyka powołuje się w razie ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, nadzorcę sądowego w razie ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu, zaś zarządcę w razie ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu, gdy odebrano zarząd majątkiem upadłego lub gdy ustanowiono nad częścią majątku zarząd własny upadłego. W sprawach dotyczących masy upadłości syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy dokonują czynności



na rachunek upadłego, lecz w imieniu własnym<sup>68</sup>. Warto zwrócić uwagę, że wskazane podmioty mają obowiązek ujawnić w księgach wieczystych ogłoszenie upadłości.

Jak wskazuje F. Zedler, omawiane podmioty w sprawach dotyczących masy upadłości działają jako zastępcy pośredni<sup>69</sup>. Przyjąć należy, że w tym samym charakterze występują w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jak wskazuje W. Broniewicz, z zastępstwem pośrednim mamy do czynienia, gdy zastępca nie działa w imieniu zastępowanego, ale we własnym imieniu. Dla wyjaśnienia stanowiska prawnego w postępowaniu cywilnym podmiotów takich, jak między innymi syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy, stworzono dwie teorie – urzędową i zastępstwa. Według pierwszej z nich omawiane podmioty są „stroną z urzędu”, z racji spoczywającej na nich funkcji zostali obdarzeni w sposób szczególny w legitymację procesową, mimo że nie są adresatem przytoczonej w roszczeniu procesowym normy prawnej. Według teorii zastępstwa omawiane podmioty są przedstawicielami bądź zastępcami wierzycieli bądź upadłego, bądź jednocześnie wierzycieli i upadłego<sup>70</sup>. Powszechnie aprobowana jest we współczesnej nauce teoria urzędowa<sup>71</sup>. Tak więc syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy są szczególnymi podmiotami w postępowaniu wieczystoksięgowym, które mogą występować jako wnioskodawca lub

---

<sup>68</sup> F. Zedler, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Kraków 2003, s. 439-440 i 446-447; tenże, *Prawo upadłościowe i naprawcze w zarysie*, Kraków 2004, s. 113-114; A. Świderk, [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. D. Zienkiewicz, Warszawa 2004, s. 303-304; K. Flaga-Gieruszyńska, *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Warszawa 2005, s. 45-49.

<sup>69</sup> Zedler, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze...*, s. 447 podobnie S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 497.

<sup>70</sup> W. Broniewicz, *Legitymacja procesowa (praca habilitacyjna)*, Łódź 1963, s. 42-49.

<sup>71</sup> Autorzy najczęściej wypowiadali się odnośnie do syndyka, ale ze względu na cel niniejszego opracowania pominięte zostaną tutaj różnice pomiędzy syndykiem, zarządcą oraz nadzorcą sądowym, np. K. Knoppek, *Glosa do postanowienia SN z 29.02.1984 r.*, Palestra 1985, nr 11, s. 145-147; K. Korzan, *Podmioty postępowania nieprocesowego* (cz. 2), Rejent 2005, nr 3, s. 31-32; A. Pokora, *Stanowisko prawne syndyka masy upadłości*, Rejent 1997, nr 7-8, s. 200-201; A. Jarocho, *Sytuacja prawna nadzorczy sądowego w postępowaniu układowym*, Poznań 2003, s. 150 i 156-157.

uczestnik w zakresie swoich uprawnień, ale wyraźnie należy zaznaczyć, że ich legitymacja ma charakter formalny.

### **VIII. Zarząd na podstawie przepisów k.p.c.**

Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w kilku wypadkach ustanowienie przez sąd zarządu, który może obejmować nieruchomości lub prawa z nimi związane jako samodzielny przedmiot zarządu bądź składnik zarządzanej masy majątkowej.

Po zajęciu nieruchomości w trakcie egzekucji z nieruchomości można ustanowić innego od dłużnika zarządcę nieruchomości (art. 931 k.p.c.). Status zarządców, związanych z współwłasnością i użytkowaniem, powoływanych przez sąd na podstawie art. 203 i 269 § 1 k.c., regulują art. 611-616 k.p.c. W pierwszym wypadku (art. 203 k.c.) sąd wyznaczy zarządcę, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Natomiast art. 269 k.c. daje właścicielowi uprawnienie żądania zabezpieczenia od użytkownika z ważnych powodów<sup>72</sup>, w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Zgodnie z art. 666 § 1 do czasu objęcia spadku przez spadkobiercę sąd czuwa nad całością spadku, a w razie potrzeby ustanawia kuratora spadku, który zarządza majątkiem spadkowym pod nadzorem sądu. Zarząd jako formę zabezpieczenia przewiduje art. 747 pkt 6 k.p.c. W przypadku zajęcia wierzytelności zarząd można ustanowić, jeżeli wymaga tego należyte wykonanie praw dłużnika lub wierzyciela (art. 908 k.p.c.), na podstawie art. 909 k.p.c. ma to również zastosowanie w przypadku egzekucji z innych praw majątkowych. Przeciwno dłużnikowi prowadzącemu działalność gospodarczą w formie przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest dopuszczalna egzekucja z dochodów uzyskiwanych z tej działalności przez ustanowienie

---

<sup>72</sup> Komentatorzy podkreślają, że chodzi tu o sytuacje, w których sposób wykonywania prawa użytkowania budzi obawy narażenia interesu właściciela na szkodę, patrz np. S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004 s. 437; E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny. Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 671.

zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym (art. 1064<sup>1</sup> k.p.c.).

We wszystkich wskazanych powyżej wypadkach będą miały zastosowanie odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, dlatego też podmioty dla potrzeb niniejszego opracowania można potraktować jednolicie. Dla udziału tych podmiotów w postępowaniu cywilnym największe znaczenie ma regulacja zawarta w art. 935 § 1 k.p.c., który stanowi, że zarządca w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością może pozywać i być pozywany. Regulacja ta pozwala zarządcom samodzielnie brać udział w postępowaniach cywilnych, a więc również w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jak zgodnie podkreśla nowsza doktryna, w stosunku do zarządcy ma zastosowanie teoria sprawowania urzędu, tak więc zarządca działa we własnym imieniu jako szczególny podmiot postępowania cywilnego.<sup>73</sup> Warto tu przypomnieć rozważania A. Szymańskiego, który wskazywał, że skoro zarządca sądowy może dochodzić należności związanych z przedmiotem zarządu, to dla zabezpieczenia tych wierzytelności może żądać wpisu hipoteki przymusowej na rzecz swojej osoby, ale z wyraźnym zaznaczeniem, że przysługuje mu ona jako zarządcy<sup>74</sup>. Pogląd ten wydaje się być również uzasadniony na gruncie obecnie obowiązujących przepisów. Przyjąć należy, że skoro zarządca może uzyskać na swoją rzecz wyrok zasądający zapłatę, to może go również zabezpieczyć, a w obydwu wypadkach musi być wyraźnie zaznaczone, że uprawnienia te przysługują mu jako zarządcy.

Omawiane podmioty postępowania wieczystoksięgowego mogą być na mocy uregulowań szczególnych jego wnioskodawcami lub uczestnikami, ale podkreślić należy, że ich legitymacja ma jedynie charakter formalny.

## IX. Prokurator

Zgodnie z art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym

---

<sup>73</sup> E. Wengerek, J. Sobkowski, *Glosa do orzeczenia SN z 13.04.1966 r. (II CR 24/66)*, Państwo i Prawo 1968, nr 2, s. 337-338; J. Świeczkowski, *Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, Sopot 2002, s. 104; A. Szymański, *Stanowisko prawne zarządcy przymusowego*, Polski Proces Cywilny 1939, nr 7-8, s. 226-228.

<sup>74</sup> A. Szymański, *Stanowisko prawne zarządcy przymusowego*, Polski Proces Cywilny 1939, nr 11-12, s. 343-344.

się już postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego. Regulacja ta dotyczy również postępowania nieprocesowego<sup>75</sup>, a co za tym idzie, również wieczystoksięgowego.

Udział prokuratora w postępowaniu cywilnym jest bardzo obszernie opracowany w doktrynie<sup>76</sup>. Odnośnie do postępowania nieprocesowego bardzo wnikliwą i trafną analizę przedstawił K. Lubiński<sup>77</sup>. Jako że na gruncie postępowania wieczystoksięgowego brak jest odrębności w tym zakresie, problem ten w niniejszym opracowaniu nie będzie rozwijany.

Jak trafnie wskazuje K. Lubiński, prokurator nie jest uprawniony materialnoprawnie i nie może tymi uprawnieniami dysponować. Jest on tylko uprawniony we własnym imieniu do uczestnictwa w postępowaniu w celu ochrony cudzego prawa podmiotowego bądź interesu prawnego. Ze względu na brak legitymacji opartej na prawie materialnym prokurator może być uczestnikiem jedynie w znaczeniu formalnym<sup>78</sup>. Ustalenia te mają zastosowanie również w postępowaniu wieczystoksięgowym.

## **X. Podsumowanie**

W polskim systemie prawnym przyjęto sądowy model prowadzenia ksiąg wieczystych, który zapewnia znaczny stopień bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami ze względu na wysokie kwalifikacje zawodowe sędziów.

---

<sup>75</sup> K. Lubiński, *Pozycja procesowa prokuratora w postępowaniu nieprocesowym*, Acta Universitatis Wratislaviensis 1990, No 1028 Prawo CLXX, s. 89; W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2001, s. 48; W. Siedlecki, [w:] J. Policzekiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1973 s. 43; K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2004, s. 126; J. Bodio, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego, Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, s. 40; M. Jędrzejewska, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza: Postępowanie rozpoznawcze*, Warszawa 2004, s. 81-82.

<sup>76</sup> Warto wskazać, że powstały cztery monografie na ten temat: K. Stefko, *Udział prokuratora w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1956; A. Meszorer, *Stanowisko i czynności procesowe prokuratora w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1957; S. Włodzka, *Powództwo prokuratora w procesie cywilnym*, Warszawa 1957; W. Majewicz, *Prokurator w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1975, a także spora liczba artykułów.

<sup>77</sup> K. Lubiński, *Pozycja procesowa...*, s. 89-100.

<sup>78</sup> Tamże, s. 97-99.

dziów i referendarzy. Fachowe przygotowanie prawnicze pozwala na właściwą kontrolę coraz bardziej skomplikowanego obrotu prawnego związanego z nieruchomościami.

Zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Przepis ten zawęził krąg wnioskodawców o wpis w stosunku do wcześniej obowiązującego art. 38 ust. 3 u.k.w.h. W chwili obecnej wniosku o wpis nie może złożyć osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jeżeli nie jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Według art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Podkreślić należy odmiennność w wyznaczeniu kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego od ogólnych zasad postępowania nieprocesowego. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania pojęcie zainteresowanego, a krąg podmiotów wskazany w art. 626<sup>1</sup> § 1 k.p.c. określa uczestników postępowania z mocy prawa.

Mówiąc o podmiotach postępowania wieczystoksięgowego, należy wskazać na notariusza, trzeba jednak podkreślić, że nie jest on ani wnioskodawcą ani pełnomocnikiem wnioskodawcy, rola notariusza ma charakter techniczny i polega na pobraniu opłaty, sporządzeniu wniosku zawartego w akcie notarialnym i przesłaniu go do sądu. Jednakże obowiązki nałożone na ten podmiot są bardzo ważnym elementem systemu mającego zapewnić ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, a w konsekwencji bezpieczeństwo obrotu.

Na styku postępowania wieczystoksięgowego i egzekucyjnego, w wypadku zajęcia wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, wpisu zabezpieczenia zajętej wierzytelności oraz zajęcia nieruchomości, przyznano komornikowi uprawnienie do występowania w roli wnioskodawcy.

Na zakończenie należy wskazać, że w postępowaniu wieczystoksięgowym mogą również brać udział jako wnioskodawca lub uczestnik podmioty, którym przysługuje na mocy różnych przepisów legitymacja formalna.