

Uchwała z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10

Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. przy uczestnictwie "E.", sp. z o.o. w Ś. i Andrzeja S. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 czerwca 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 24 lutego 2010 r.:

"Czy »inny następca prawny« osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej, którego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach tej księgi i zostało ujawnione przez wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, jeżeli jego przedmiotem jest obciążenie tego właśnie prawa, a przez to przysługuje mu uprawnienie do złożenia skargi na orzeczenie referendarza sądowego?"

podjął uchwałę:

Następca prawny osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa także wtedy, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Uzasadnienie

Na mocy ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w Zakopanem w dniu 11 marca 2004 r. uczestnicy Adam F., Barbara J., Andrzej S. i Elżbieta S.

dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Z., składającej się z działki nr 260/2 oraz działki nr 260/1, objętych księgą wieczystą nr 2(...) Sądu Rejonowego w Zakopanem w ten sposób, że działka nr 260/4, powstała z podziału działki nr 260/1, stanowi współwłasność Adama F. i Barbary J. po 1/2 części, a działka nr 260/3, powstała z podziału działki nr 260/1, oraz działka nr 260/5, powstała z podziału działki numer 260/1, oraz działka nr 260/2 stanowi współwłasność Andrzeja S. oraz Elżbiety S. na prawach ustawowej wspólności majątkowej.

Wpisem z dnia 4 października 2004 r., w dziale III księgi wieczystej nr NS1Z 2(...)6 ujawniono ostrzeżenie o niezgodności własności wpisanej w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej, po podziale nieruchomości na skutek opisanego zniesienia współwłasności. Zawiadomienie o dokonanym wpisie zostało doręczone Adamowi F., Barbarze J., Andrzejowi S. oraz Elżbiecie S.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zakopanem w dniu 29 lipca 2009 r. na wniosek komornika z dnia 25 marca 2009 r. dokonał w dziale III księgi wieczystej nr NS1Z 2(...)6 wpisu ostrzeżenia o przyłączeniu się do egzekucji prowadzonej w sprawie KM 7(...) kolejnego wierzyciela, "E.", spółki z o.o. w Ś. celem wyegzekwowania od Andrzeja S. z jego udziału w nieruchomości należności głównej w kwocie 497 868,16 zł oraz kwoty 1800 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kosztów postępowania egzekucyjnego w wysokości ustawowej.

Zawiadomienie o wpisie doręczono komornikowi oraz uczestnikom – wierzycielowi "E.", spółce z o.o. w Ś. oraz Andrzejowi S. W dniu złożenia wniosku i dokonania wpisu ostrzeżenia w dziale II księgi wieczystej nr NS1Z 2(...)6 jako współwłaściciele nieruchomości wpisani byli Andrzej S. oraz Elżbieta S. na prawie wspólności ustawowej do 2/3 części, Adam F. do 1/24 części, Barbara J. do 1/24 części oraz Andrzej S. do 3/12 części.

Adam F. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 29 lipca 2009 r. w przedmiocie wpisu ostrzeżenia o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji dokonanego w dziale III księgi wieczystej nr NS1Z 2(...)6 wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jej wniesienia, wskazując, że wpis jest niezgodny z prawem, nie uwzględnia bowiem zmian własnościowych wynikających z ugody sądowej zawartej w dniu 11 marca 2004 r.

Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z dnia 5 listopada 2009 r. odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie o wpis ostrzeżenia o przyłączeniu się

wierzyciela do egzekucji prowadzonej z udziału w prawie własności nieruchomości, ujawnionego na rzecz Andrzeja S. oraz odrzucił skargę Adama F. od wpisu z dnia 29 lipca 2009 r. Wskazał, że art. 626¹ § 2 k.p.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., określa, kto może być uczestnikiem postępowania przed sądem wieczystoksięgowym, a w konsekwencji komu należy doręczyć zawiadomienie o wpisie i inne orzeczenia wydane w sprawie.

Zdaniem Sądu, przez prawa wykreślone lub obciążone rozumie się prawa wpisane do księgi wieczystej, co wynika z art. 626⁸ § 2 k.p.c., który określa kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i wyraźnie stanowi, że rozpoznając wnioski o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów, nie zaś innych dokumentów, nawet złożonych w sądzie i znajdujących się w zbiorze dokumentów księgi wieczystej, oraz treść księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że ostrzeżenie o zmianie właściciela nieruchomości po zniesieniu współwłasności wpisane w dziale III księgi wieczystej stanowi informację o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazał, że ujawniony w księdze wieczystej ułamkowy udział Adama F. we własności nieruchomości nie został obciążony, zatem nie należy on do kręgu uczestników określonych w art. 626¹ § 2 k.p.c. i z tego względu nie było podstaw do doręczenia mu zawiadomienia o dokonanym wpisie. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że Adam F. nie jest uczestnikiem postępowania w rozumieniu art. 626¹ § 2 k.p.c. i z tego względu nie przysługuje mu prawo wniesienia środka zaskarżenia.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, rozpoznając zażalenie Adama F., powziął istotne wątpliwości prawne dotyczące kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Zwrócił uwagę na orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika, że art. 626¹ § 2 k.p.c. zwięźła krąg podmiotów będących uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego jedynie do osób wyraźnie wskazanych w treści tego przepisu, a w konsekwencji, że przepis ten wyłącza zastosowanie art. 510 k.p.c. Sąd Okręgowy jednocześnie zauważył, że wszystkie dotychczasowe wypowiedzi na temat uczestników postępowania wieczystoksięgowego zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie ograniczają się do wykładni art. 626¹ § 2 k.p.c. w kontekście art. 510 k.p.c., oraz rozważań na temat wzajemnych relacji, które występują między tymi przepisami.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia art. 626¹ § 2 k.p.c. wymaga jednak uwzględnienia szerszego kontekstu normatywnego, a w szczególności art. 626¹² § 1 i 2 k.p.c. Zauważył, że podmioty wymienione w art. 626¹² § 1 i 2 k.p.c., pomimo ograniczenia wynikającego z art. 626¹ § 2 k.p.c., zostały przez ustawodawcę w sposób szczególny wyróżnione spośród wszystkich innych zainteresowanych, tj. takich podmiotów, które według zasad ogólnie rządzących postępowaniem nieprocesowym mogłyby brać w nim udział. W art. 626¹² § 2 k.p.c. ustawodawca wymienił spadkobierców oraz innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego, chodzi w tym wypadku o takie osoby, które nie zostały jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, a którym w rzeczywistości przysługuje określone prawo. Skoro więc ustawodawca wskazał wymienione podmioty, to w stosunku do nich również zachodzi konieczność doręczania im korespondencji sądowej. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

W postanowieniu z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04 (OSNC 2005, nr 6 poz. 108) Sąd Najwyższy wskazał, że art. 626¹ § 2 k.p.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., reguluje wyczerpująco krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Przypomniął, że art. 626¹-626¹³ k.p.c. zostały wprowadzone ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), a nowe uregulowanie postępowania wieczystoksięgowego miało na celu jego usprawnienie oraz sformalizowanie m.in. przez ograniczenie kręgu podmiotów mogących uczestniczyć w tym postępowaniu. Wskazał ponadto, że w obowiązującym stanie prawnym utrzymana została zasada, iż postępowanie wieczystoksięgowe toczy się w trybie nieprocesowym, według przepisów normujących postępowanie w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, jeżeli art. 626¹-626¹³ k.p.c. nie stanowią inaczej.

Takie odmienne uregulowanie zostało zawarte w art. 626¹ § 2 k.p.c., którego treść jest, zdaniem Sądu Najwyższego, jednoznaczna. Uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego mogą być wyłącznie wnioskodawca, osoby, których prawa mają zostać wykreślone lub obciążone, oraz osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Użycie słowa "tylko", zgodnie z jego językowym znaczeniem, oznacza zwężenie kręgu podmiotów jedynie do wskazanych w treści przepisu.

Sąd Najwyższy odniósł się również do odmiennego, prezentowanego w literaturze stanowiska, że w art. 626¹ § 2 k.p.c. ustawodawca określił, kto jest *ex lege* uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, natomiast art. 510 k.p.c. reguluje sytuację osoby zainteresowanej w sprawie, która nie jest, lecz może stać się uczestnikiem postępowania. Za taką wykładnią przemawia wzgląd na potrzebę ochrony interesów osoby, której prawa mogłyby zostać dotknięte wpisem, a która, nie będąc wnioskodawcą ani osobą, której prawa zostały wykreślone lub obciążone, albo osobą, na rzecz której wpis ma nastąpić, nie mogłaby wziąć udziału w toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym. Zdaniem Sądu Najwyższego, wskazane względy, mimo ich niewątpliwej wagi, nie stanowią wystarczającej podstawy do zanegowania rezultatów wykładni językowej art. 626¹ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy podkreślił, że ograniczenie kręgu podmiotów mogących brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym miało usprawnić to postępowanie. Wykładnia prowadząca do swoistego przywrócenia stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozostaje w sprzeczności z przyjętymi przez ustawodawcę założeniami, a szeroki krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego może kolidować z ograniczoną kognicją sądu wieczystoksięgowego.

W podobny sposób Sąd Najwyższy wypowiedział się w postanowieniu z 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04 ("Izba Cywilna" 2005, nr 1, s. 51). Przypomniął, że już na gruncie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w judykaturze wyrażane było zapatrywanie, że przepisy tej ustawy regulują samodzielnie krąg osób zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym, które mogą być uczestnikami tego postępowania (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 7), z dnia 10 lutego 1999 r., II CKN 959/98 (nie publ.) i z dnia 7 listopada 2003 r., II CK 172/02 (nie publ.).

Obecnie zagadnienie, kto jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, jest uregulowane w art. 626¹ § 2 k.p.c., który – w ocenie Sądu Najwyższego – jest przepisem sformułowanym jasno. Przyjęcie, że nie rozstrzyga on samodzielnie o kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego i że do postępowania tego ma zastosowanie art. 510 § 1

zdanie pierwsze k.p.c., oznaczałoby, że jest on zbędny, taka zaś wykładnia godziłaby w założenie o racjonalności działania ustawodawcy. (...) Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w postanowieniach z dnia 16 lutego 2005 r., IV CZ 207/04 (nie publ.), z dnia 11 marca 2005 r., II CZ 14/05 (nie publ.), z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06 (nie publ.), z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06 (nie publ.), z dnia 9 stycznia 2008 r., II CZ 102/07 (nie publ.), z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 382/07 (nie publ.), z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CZ 66/08 (nie publ.), z dnia 5 grudnia 2008 r., II CSK 487/08 (nie publ.), z dnia 18 lutego 2009 r., I CZ 1/09 (nie publ.), z dnia 18 lutego 2009 r., I CZ 2/09 (nie publ.). (...)

Na temat kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, w kontekście art. 626¹ § 2 k.p.c., wypowiedział się również Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 26 czerwca 2007 r., SK 29/05, (OTK-A Zb.Urz. 2007, nr 6, poz. 54), uznając, że przepis ten jest zgodny z art. 45 ust. 1 i art. 77 ust. 2 Konstytucji. Wskazał, że zasadniczym celem nowelizacji z dnia 11 maja 2001 r. było usprawnienie i uporządkowanie systemu ksiąg wieczystych w taki sposób, aby odpowiadał potrzebom obrotu, umożliwiał prowadzenie ksiąg w systemie elektronicznym i pozwalał na uzyskanie wpisu niezwłocznie po złożeniu wniosku. Jednym z rozwiązań zmierzających do realizacji tego celu było usprawnienie postępowania m.in. przez ograniczenie kręgu uczestników. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że zaskarżony przepis nie narusza prawa do sądu oraz nie zamyka drogi sądowej dochodzenia praw, zgodnie bowiem z zasadami rządzącymi postępowaniem wieczystoksięgowym służy ono sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości, zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego, przez stworzenie mechanizmów zapewniających niezwłoczne ujawnianie zmian stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych. Z założenia więc postępowanie to służy nie dochodzeniu praw, ale ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Trybunał Konstytucyjny podzielił wyrażony w swych wcześniejszych orzeczeniach pogląd, że nie można uznać za naruszenie prawa do sądu lub zamknięcie drogi sądowego dochodzenia praw sytuacji, w której w danym postępowaniu uprawniony nie ma zapewnionych szerokich gwarancji dochodzenia swych praw, ale w innym postępowaniu przysługuje mu powództwo umożliwiające dochodzenie jego roszczenia. (...)

Przytoczone wypowiedzi jednoznacznie wskazują, że w judykaturze Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego utrwalony jest pogląd, który skład

Sądu Najwyższego orzekający w niniejszej sprawie podziela, iż art. 626¹ § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 k.p.c. i tym samym wyłącza możliwość jego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym. (...)

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga dokonania wykładni art. 626¹ § 2 k.p.c., który – jak zostało wyjaśnione – w sposób wyłączny określa krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Według tego przepisu, uczestnikiem postępowania, oprócz wnioskodawcy, są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Należy zauważyć, że powołany przepis jest odpowiednikiem art. 51 ust. 1 u.k.w.h., który stanowił, iż o dokonanym wpisie sąd ma obowiązek zawiadomić tylko wnioskodawcę, osoby na których rzecz wpis nastąpił i osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte. Wymienione podmioty były traktowane jako uczestnicy postępowania, w którym dokonano wpisu. Wprowadzając art. 626¹ § 2 k.p.c., ustawodawca dokonał istotnej zmiany; ograniczył krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego do wnioskodawcy, osób których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Pojęcie „osób, których prawa zostały wpisem dotknięte” jest szersze niż pojęcie „osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone”. W literaturze trafnie podniesiono, że za osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte, nie należy uważać wyłącznie osoby, której prawa są w księdze wieczystej wpisane, gdyż przez wpis mogą być także dotknięte prawa jeszcze w księdze wieczystej nieujawnione. Stanowisko to zostało zajęte również w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1968 r., III CZP 113/68 (OSNCP 1969, nr 6, poz. 119), stwierdzającym, że spadkobierca właściciela nieruchomości jest uprawniony do złożenia wniosku o wpisanie w księdze wieczystej innej osoby, na którą w drodze dalszego następstwa prawnego przeszła własność nieruchomości, chociażby prawa spadkowe wnioskodawcy nie były ujawnione w księdze wieczystej. W ocenie Sądu Najwyższego, zbywca nieruchomości zawsze jest uprawniony do postawienia wniosku o wpis ostatniego nabywcy, chociażby nie postarał się uprzednio o ujawnienie swego prawa w księdze. Podobna sytuacja zachodzi w wypadku, gdy kolejne nabycia mają miejsce w drodze dziedziczenia i działu spadku.

Ustalenie osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić musi mieścić się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, który rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę

wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Należy zważyć, że we wniosku o wpis może być zawartych kilka różnych żądań; wnioskodawca może wnieść tylko o ujawnienie, wykreślenie albo obciążenie określonego prawa lub też o jego ujawnienie z jednoczesnym obciążeniem. Wniosek o wykreślenie określonego prawa może dotyczyć tylko prawa, które zostało ujawnione, nie można bowiem wykreślić czegoś, co nie zostało wcześniej ujawnione. Podobnie jest w wypadku obciążenia prawa; musi to być prawo, które zostało ujawnione w księdze wieczystej, przysługuje konkretnej osobie i ma być obciążone na rzecz określonego podmiotu zgodnie z wnioskiem. Sąd wieczystoksięgowy zatem na podstawie treści księgi wieczystej, wniosku i załączonych do niego dokumentów w prosty sposób ustala krąg uczestników postępowania.

W praktyce zdarza się, przede wszystkim ze względu na pozaksięgowy obrót nieruchomościami, że inny jest rzeczywisty stan prawny, inny zaś stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. Na przykład, sąd dokonując wpisu hipoteki obciąża prawo własności nieruchomości, które przysługuje w istocie osobie nieujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel. Jeżeli jednak wpis ten zgodny jest z treścią księgi, wnioskiem i dołączonymi do niego dokumentami, to niewątpliwie odpowiada prawu, a rzeczywisty właściciel nieruchomości nie może go w tym postępowaniu zakwestionować; nie przysługuje mu status uczestnika postępowania.

Należy zwrócić uwagę, że czym innym jest dokonanie wpisu wadliwego, a czym innym wpisu, który powoduje niezgodność rzeczywistego stanu prawnego ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Wadliwość wpisu oceniana jest na podstawie treści księgi wieczystej, wniosku, załączonych do niego dokumentów, a także przepisów regulujących ustrój ksiąg wieczystych oraz postępowanie wieczystoksięgowe; może ona zostać naprawiona w toku postępowania o wpis z inicjatywy uczestników. Niezgodność wpisu natomiast wynika z porównania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może być ona usunięta w postępowaniu o wpis, który doprowadził do jej powstania, ale w odrębnym postępowaniu, przy czym w zależności od charakteru niezgodności w grę wchodzi zwykle postępowanie o wpis lub powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Osoba zatem, której nie przysługuje przymiot uczestnika postępowania, a której interes został naruszony przez wpis prowadzący do powstania niezgodności stanu prawnego ujawnionego w

księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dysponuje odpowiednimi instrumentami ochrony jej praw. (...)

Żadnego wpływu na tok postępowania wieczystoksięgowego, jak również na ustalenie kręgu uczestników postępowania nie ma wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpisy ostrzeżeń dokonywane są z urzędu w sytuacjach określonych w art. 36 ust. 3 u.k.w.h., art. 626² § 4 k.p.c. oraz art. 626¹³ § 1 k.p.c., a ich konsekwencją jest wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Takie wpisy nie wprowadzają żadnych zmian w treści księgi wieczystej, nie wywołują też żadnych skutków procesowych i nie mają mocy dowodowej.

Nie można podzielić twierdzenia, że art. 626¹² k.p.c. wyznacza krąg podmiotów mogących brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym, stanowiąc w tym zakresie dopełnienie art. 626¹ § 2 k.p.c. (...) Przepis ten wprowadza obowiązek powiadomienia sądu o każdej zmianie adresu zamieszkania, określając szczególne reguły dotyczące doręczeń pism sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Ma on na celu usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego, jego celem nie jest natomiast określenie kręgu podmiotów tego postępowania.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.