

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 sierpnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSA Andrzej Niedużak

w sprawie z wniosku G. S.

o wpis w księdze wieczystej [...] prawa własności,

na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 sierpnia 2012 r.,

na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2012 r.,

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

**odmawia podjęcia uchwały.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości a mianowicie, czy w sprawie o wpis własności, w której zbywca nieruchomości zmarł przed złożeniem wniosku do sądu, sąd stosownie do treści art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. może uznać za uczestników postępowania jego następców prawnych mimo, że nie są oni jeszcze wpisani w księdze wieczystej, a w sytuacji braku dowodów wskazujących na krąg spadkobierców winien uprzednio podjąć czynności określone w treści przepisu art. 510 § 2 k.p.c., czy też może dokonać wpisu nowego właściciela, a zawiadomienie o wpisie przeznaczone dla nieznanых obecnie sądowi spadkobierców osoby wpisanej, na podstawie art. 626<sup>12</sup> § 2 i 3 k.p.c. złożyć do akt ze skutkiem doręczenia.

Zagadnienie prawne wyłoniło się podczas rozpoznania zażalenia wnioskodawczyni na postanowienie Sądu Rejonowego, który na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. odrzucił wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa własności lokalu mieszkalnego wskazując, że zbywczyni - uczestniczka postępowania zmarła w dniu 26 marca 2011 r., a zatem nie miała zdolności sądowej w dacie złożenia wniosku o wpis tj. 16 maja 2011 r.

Sąd drugiej instancji powziął wątpliwość dotyczącą ustalenia kręgu uczestników wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.) oraz trybu postępowania w razie stwierdzenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie bierze udziału osoba, która z mocy odpowiednich przepisów powinna być jego uczestnikiem.

W ocenie Sądu Okręgowego wątpliwość dotyczy osób, których prawo ma być dotknięte wpisem, bowiem w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie jest jasne, czy osoby „których prawa zostały wykreślone lub obciążone” to wyłącznie osoby już wpisane w księdze wieczystej, czy także ich następcy prawni. Ponadto problematyczne jest, czy z uwagi na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego w ogóle jest dopuszczalne jego zakończenie orzeczeniem o odrzuceniu wniosku, jeżeli niewątpliwe z niego wynika, że nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości. Sąd ten wskazał na dwa możliwe stanowiska. Pierwsze, które wydaje się pozostawać w granicach dopuszczalnej wykładni art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. prowadzi, z uwagi na charakter postępowania, ograniczoną kognicję sądu i dążenie do uproszczenia postępowania o wpis do

przyjęcia, że uprawnienie do występowania w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczone jest aktualną treścią księgi wieczystej, a zatem następca prawny osoby wpisanej, dopóki nie ujawniłby swego prawa nie mógłby brać udziału w postępowaniu, zaś sąd wieczystoksięgowy byłby zwolniony z obowiązku badania następstwa prawnego. Drugie, również oparte o treść art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., pozwala na uznanie, że uczestnikiem postępowania powinna być osoba, której w danym momencie przysługuje prawo wpisane w księdze wieczystej bez względu na to, czy fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej. W takim wypadku spadkobierca osoby wpisanej do księgi byłby uczestnikiem postępowania o wpis prawa innej osoby i sąd wieczystoksięgowy byłby zobowiązany do badania następstwa prawnego i stanu prawnego nieruchomości w zakresie wyznaczonym przez art. 626 § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Stwierdził również, że za taką interpretacją może przemawiać treść art. 626<sup>12</sup> § 2 k.p.c. nakazująca stosowanie § 1 przewidującego obowiązek informowania sądu o zmianie adresu odpowiednio do spadkobierców lub innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej, aczkolwiek możliwe jest także przyjęcie, że przepis ten odnosi się wyłącznie do szczególnej sytuacji uregulowanej w paragrafie trzecim.

Sąd drugiej instancji wskazał, że przyjęcie, iż uczestnikiem postępowania może być tylko osoba wpisana do księgi wieczystej powoduje konieczność rozważenia odrzucenia wniosku, które to orzeczenie z uwagi na funkcję ksiąg wieczystych (ujawnianie aktualnego stanu prawnego nieruchomości) oraz wynikający z art. 13 § 2 k.p.c. nakaz jedynie odpowiedniego stosowania przepisów o procesie, należałoby uznać za nieprawidłowe. Zaaprobowanie drugiego stanowiska prowadzi natomiast do konieczności stosowania art. 510 § 2 k.p.c. w tych wypadkach, w których następstwa prawnego nie da się ustalić na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów. Powstaje wówczas problem rodzaju czynności, które powinien podjąć sąd, ponieważ odpowiednie stosowanie przepisów o procesie nie pozwala na zawieszenie postępowania. W ocenie Sądu drugiej instancji należy rozważyć zastosowanie art. 626<sup>12</sup> § 2 i 3 k.p.c., a zatem dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem i pozostawienie zawiadomienia o wpisie ze skutkiem doręczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy, przystępując do rozpoznania przedstawionego zagadnienia prawnego, w pierwszej kolejności zobowiązany jest zbadać, czy zostały spełnione formalnoprawne wymogi do przedstawienia zagadnienia prawnego, a w konsekwencji, czy zaistniały przesłanki do podjęcia uchwały.

Ustawodawca, przyznając sądowi drugiej instancji uprawnienie do przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., uzależnił skuteczność skorzystania z niego od wystąpienia w sprawie poważnych wątpliwości prawnych oraz niezbędności oczekiwanej odpowiedzi do rozstrzygnięcia sprawy. Przymiotnik kwalifikujący „poważne” oznacza, że istnieją zasadnicze trudności w ich wyjaśnieniu przy wykorzystaniu podstawowych metod wykładni a nadto, że w przypadku powstania wątpliwości zwykłych sąd odwoławczy obowiązany jest rozwiązać je we własnym zakresie (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 100/06, niepubl., z dnia 14 października 2010 r., III CZP 66/10, niepubl., z dnia 20 października 2010 r., III CZP 68/10, niepubl. I postanowienia w nim powołane, z dnia 26 października 2011 r., III CZP 59/11, niepubl.).

Przedstawione zagadnienie prawne nie odpowiada przytoczonym wymaganiom przede wszystkim dlatego, że nie spełnia wymagania wystąpienia w sprawie poważnych wątpliwości prawnych.

Wątpliwości Sądu drugiej instancji dotyczące kręgu uczestników postępowania o wpis do księgi wieczystej ograniczone są do sytuacji, w której osobą ujawnioną w księdze wieczystej w dziale II jest zbywca nieruchomości, który zmarł przed złożeniem wniosku o wpis prawa przez nabywcę nieruchomości. Przepis art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. stanowi, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego jest wnioskodawca oraz te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Tylko w stosunku do tych osób sąd ma zatem obowiązek zawiadomienia o dokonanym wpisie (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.). Natomiast osoba, na rzecz której wpisane jest prawo lub roszczenie w księdze wieczystej oraz jej pełnomocnik lub przedstawiciel są zobligowani do niezwłocznego zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie adresu względnie wskazania adresu dla doręczeń (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.). Obowiązek ten ciąży również na spadkobiercach lub

innych następcach prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej z mocy odpowiednio stosowanego art. 626<sup>12</sup> § 2 k.p.c. Na gruncie tego stanu normatywnego Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04 (publ. OSNC 2005, nr 6, poz. 108) wyraził pogląd, że art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., reguluje krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W konsekwencji uczestnikami tego postępowania mogą być wyłącznie osoby w nim wymienione. W wielu kolejnych orzeczeniach pogląd ten został podzielony (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04, z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, z dnia 12 lutego 2009, III CZ 5/09, z dnia 18 lutego 2009 r., I CZ 1/09, z dnia 18 lutego 2009 r., I CZ 2/09, z dnia 11 marca 2005 r. II CZ 14/05, z dnia 9 stycznia 2008 r., II CZ 102/07, z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 382/07, z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CZ 66/08, niepubl.). Również w przytoczonej przez Sąd Okręgowy uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., III CZP 45/ 10 wyrażono jednoznaczny pogląd, że 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 ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym. Na temat kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w kontekście art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 26 czerwca 2007 r., DK 29/05 (OTK - A 2007/6/54), który uznał, że analizowany przepis jest zgodny z art. 45 ust. 1 i art. 77 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Z powyższego wynika, że po pierwsze uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego jest wyłącznie wnioskodawca, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić oraz osoby, których prawa mają być obciążone lub wykreślone. Wniosek o wykreślenie określonego prawa może dotyczyć tylko prawa ujawnionego w księdze wieczystej. Przez osoby, których prawa mają być wykreślone, a zatem są uczestnikami postępowania, należy rozumieć osoby, które są uwidocznione w księdze wieczystej jako podmioty, którym prawo w niej wpisane służy. Dla oceny kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego istotna jest wobec tego treść księgi wieczystej, wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów.

Niezależnie zatem od tego, czy osoba, na rzecz której jest ujawnione prawo w księdze wieczystej zmarła przed, czy po wniesieniu wniosku, krąg uczestników tego postępowania wyznacza treść księgi wieczystej, a nie możliwość wykazania następstwa prawnego w toku postępowania wieczystoksięgowego. W konsekwencji, jeżeli spadkobiercy osoby, której prawo zostało wykreślone, nie ujawnili swojego prawa w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy realizując obowiązek powiadomienia o dokonanym wpisie uczestników postępowania (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.), powiadomi jedynie wnioskodawcę i osobę, na rzecz której dokonano wpisu. Nie ma także podstaw do pozostawiania dla takich spadkobierców zawiadomienia ze skutkiem doręczenia, skoro nie stają się uczestnikami postępowania.

Osoba ujawniona w dziale II księgi wieczystej (zbywca), która z mocy art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. powinna być uczestnikiem postępowania, a nie posiada zdolności sądowej w chwili wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego wskutek złożenia przez nabywcę wniosku o wpis prawa, nie może stać się uczestnikiem tego postępowania. Nie oznacza to jednak możliwości zastosowania art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. odpowiednio poprzez art. 13 § 2 k.p.c. W przeciwieństwie bowiem do postępowania procesowego, które nie może toczyć się bez udziału dwóch przeciwstawnych stron procesu, postępowanie nieprocesowe może toczyć się także z udziałem tylko jednego uczestnika - w tym wypadku wnioskodawcy będącego jednocześnie osobą, na rzecz której ma być prawo wpisane. Stanowisko takie nie prowadzi do naruszenia praw następców prawnych osoby, której prawo jest ujawnione w księdze wieczystej. Zasadniczą funkcją ksiąg wieczystych jest ujawnianie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Postępowanie to, zatem nie służy dochodzeniu praw, a ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Wyłączenie z grona uczestników postępowania wieczystoksięgowego następców prawnych, którzy nie ujawnili swych praw w księdze wieczystej, nie prowadzi do zamknięcia drogi sądowej dochodzenia praw w innym postępowaniu, w którym kognicja sądu nie doznaje ograniczeń.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji.