

## Postanowienie z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04

**Artykuł 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., reguluje wyczerpująco krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego.**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Zbigniew Cendrowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Miasta Stołecznego W., Barbary Z., Mirosława B., Dariusza K., Agnieszki B. i Agaty K. przy uczestnictwie Spółdzielni Pracy "S." w W. o wpis prawa własności budynku i prawa użytkowania wieczystego gruntu, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 czerwca 2004 r. zażalenia uczestnika postępowania na postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 grudnia 2003 r. oddalił zażalenie.

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odmówił Spółdzielni Pracy „S.” w W. udziału w sprawie z wniosku m.st. W. i innych o dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz odrzucił apelację tej Spółdzielni wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z dnia 18 lutego 2003 r.

W rozpoznawanej sprawie Gmina W.C. oddała działkę gruntu w użytkowanie wieczyste i na podstawie zawartej umowy oraz znajdującego się w niej wniosku o dokonanie wpisu, referendarz Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w dniu 11 października 2002 r. wpisał nabywców jako użytkowników wieczystych gruntu i właścicieli znajdującego się na gruncie budynku. Skargę na to orzeczenie wniosła Spółdzielnia Pracy "S.", zgłaszając wcześniej swój udział w sprawie.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2003 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W apelacji wniesionej przez Spółdzielnię Pracy „S.” znalazło się wiele zarzutów podważających prawidłowość dokonanego wpisu.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odniósł się do dopuszczalności wniesienia apelacji przez Spółdzielnię Pracy „S.”, a także do możliwości brania udziału przez nią w postępowaniu wieczystoksięgowym. Spółdzielnia, zgłaszając swój udział w sprawie, powołała się na interes prawny wynikający z zarządu nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990 r., który pozwalał jej nabyć z mocy prawa użytkowanie wieczyste gruntu i własność znajdujących się na gruncie budynków (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 7 października 1992 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. Nr 91, poz. 455). Spółdzielnia odwołała się zatem do interesu w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. określającego krąg podmiotów mogących uczestniczyć w postępowaniu nieprocesowym. Jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, skarżąca pominęła treść art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Spółdzielnia nie należy do żadnej z tych kategorii, a tym samym nie może być uczestnikiem postępowania, do rozważenia pozostaje jednak kwestia możliwości zastosowania art. 510 k.p.c. do postępowania wieczystoksięgowego.

Sąd odwołał się do stanowiska wyrażanego w doktrynie, zgodnie z którym art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. nie wyklucza możliwości wstąpienia do postępowania wieczystoksięgowego innych zainteresowanych osób, a także do dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 546 § 1 k.p.c. i art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (Dz.U. Nr 111, poz. 535 ze zm.). W obu wskazanych przypadkach ustawodawca wyraźnie oznaczył krąg uczestników z mocy prawa, jednak, zgodnie z przywołanym stanowiskiem, nie oznaczało to wyeliminowania możliwości brania udziału w postępowaniu przez inne osoby zainteresowane. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak tego stanowiska wskazując, że w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. ustawodawca wyraźnie zakreślił granice podmiotowe postępowania wieczystoksięgowego posługując się słowem „tylko”. Wskazany

przepis zawiera zatem normę szczególną w stosunku do art. 510 k.p.c. W konsekwencji Sąd Okręgowy odmówił Spółdzielni Pracy „S.” udziału w sprawie i odrzucił jej apelację.

W zażaleniu Spółdzielnia Pracy „S.” zarzuciła naruszenie art. 626<sup>1</sup> § 2 oraz art. 510 k.p.c., a także art. 45 ust. 2 Konstytucji, polemizując z wykładnią art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. oraz wskazując na naruszenie konstytucyjnego prawa do sądu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuły 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> 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). Nowe uregulowanie postępowania wieczystoksięgowego miało na celu usprawnienie tego postępowania oraz jego sformalizowanie. Temu celowi służy m.in. ograniczenie kręgu podmiotów mogących uczestniczyć w postępowaniu wieczystoksięgowym. W poprzednio obowiązującym stanie prawnym, w którym do postępowania wieczystoksięgowego znajdowały zastosowanie przepisy regulujące postępowanie nieprocesowe w zakresie, w którym nie zostały zmodyfikowane w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (por. nieobowiązujący art. 37 ustawy), stosowanie art. 510 k.p.c. dla określenia kręgu podmiotów postępowania wieczystoksięgowego nie budziło wątpliwości. Podnoszono jednak wówczas, że krąg ten został zakreślony zbyt szeroko, co prowadzi do spowolnienia toku postępowania. Wskazywano także na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, której nie sprzyjał zbyt szeroki krąg uczestników postępowania.

W obowiązującym stanie prawnym utrzymana została zasada, że postępowanie wieczystoksięgowe toczy się w trybie nieprocesowym, według przepisów normujących postępowanie w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, o ile art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c. nie stanowią inaczej.

Takie odmienne uregulowanie zawarte zostało w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., którego treść jest 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 rozumieniem, oznacza zwężenie kręgu podmiotów jedynie do wskazanych w treści przepisu. Konsekwentnie należy zatem przyjąć, jak trafnie uczynił Sąd Okręgowy, że art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym w

stosunku do art. 510 k.p.c. i eliminuje możliwość jego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W literaturze rzeczywiście, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, prezentowane jest stanowisko odmienne, zgodnie z którym w art. 626<sup>1</sup> § 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. Przy takiej wykładni art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. nie wyłącza stosowania art. 510 k.p.c., lecz stanowi jedynie jego dopełnienie. Podnosi się, że za taką wykładnią przemawia wzgląd na potrzebę ochrony interesów osoby, której prawa mogłyby zostać dotknięte wpisem, a która, nie będąc wnioskodawcą, osobą, której prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź osobą, na rzecz której wpis ma nastąpić, nie mogłaby wziąć udziału w toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym. Podawany jest przykład wierzyciela hipotecznego, który nie będzie zawiadamiany (wobec treści art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c. w związku z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.) o wpisie służebności gruntowej zmniejszającej wartość nieruchomości obciążonej hipoteką.

Wskazywane względy, mimo ich niewątpliwej wagi, nie stanowią wystarczającej podstawy do zanegowania rezultatów gramatycznej wykładni art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. Jak wskazano wyżej, ograniczenie kręgu podmiotów mogących brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym miało usprawnić to postępowanie. W sprzeczności z założonym celem zmian pozostawać będzie 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, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635). Ponadto szeroki krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego może kolidować z ograniczoną kognicją sądu wieczystoksięgowego. Praktyka wskazuje, że często uczestnicy takiego postępowania, zainteresowani w sprawie, podnosili zarzuty, które nie mogły być badane ze względu na wspomniane ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Nie jest także trafne odwołanie się do uregulowań zawartych w art. 546 k.p.c. oraz art. 46 ust. 1 ustawy o ochronie zdrowia psychicznego. Stylizacja wymienionych przepisów przemawia przeciwko odnoszeniu wyników ich wykładni do art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.; został w nich zakreślony krąg podmiotów stających się

uczestnikami postępowania z mocy prawa, bez konieczności przejawiania jakiegokolwiek aktywności. Treść art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. została sformułowana w sposób jednoznacznie wskazujący na intencję ograniczenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił zażalenie (art. 393<sup>18</sup> w związku z art. 397 i 385 k.p.c.).