

Bartosz Łopalewski

Krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego – w poszukiwaniu optymalnego modelu (uwagi *de lege lata*)

I.

Zagadnienie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego jest podejmowane w literaturze prawniczej¹. Było także przedmiotem wypowiedzi orzeczniczych Sądu Najwyższego². Na przestrzeni lat niektóre problemy zostały dość jednoznacznie rozstrzygnięte. Nie wszystkie jednak. Obserwacja praktyki sądów wieczystoksięgowych prowadzi do wniosku, że krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego budzi istotne wątpliwości. Przekłada się to na zasadnicze rozbieżności w praktyce poszczególnych sądów, a nawet orzeczników (sędziów, referendarzy) w ramach tego samego sądu.

¹ Zob. St. Rudnicki, *Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Rejent 2001, nr 10, s. 31 i nast.; E. Gniew ek, *Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2005, nr 9, s. 66 i nast.; P. Mysiak, *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2007, nr 4, s. 44 i nast.

² Z najnowszego orzecznictwa na szczególną uwagę zasługują z pewnością: uchwała SN z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10 (OSNC 2010, nr 12, poz. 164); postanowienie SN z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06 (Lex nr 198627); postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2004 r., CK 565/03 (Lex nr 590006); postanowienie SN z dnia 7 listopada 2003 r., II CK 172/02 (Lex nr 599523).

Przed przystąpieniem do rozważenia przypadków spornych przypomnieć warto te ustalenia doktryny i orzecznictwa, które dziś są dość powszechnie przyjęte.

II.

Zgodnie z przepisem art. 626¹ § 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.

Przepis powyższy określa *expressis verbis* krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego³. Pytanie o jego relację do przepisu art. 510 k.p.c. zostało rozstrzygnięte przez przyjęcie, iż stanowi *lex specialis*, eliminując możliwość stosowania przepisu art. 510 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym⁴.

Przyjęcie, że art. 626¹ § 2 k.p.c. wyczerpująco reguluje krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego prowadzi do dwóch konkluzji.

Po pierwsze, określenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego nie jest oparte o ustalenie osób posiadających „interes prawny” w konkretnym postępowaniu⁵.

Po drugie, sąd wieczystoksięgowy nie powinien wydawać żadnych orzeczeń w przedmiocie dopuszczenia do udziału w sprawie lub odmowy dopuszczenia do udziału w sprawie. Nabycie statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego następuje z mocy prawa z chwilą złożenia

³ Odrębną regulację zagadnienia uczestnictwa w postępowaniu wieczystoksięgowym wprowadzono do polskiego prawa dopiero 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. z dnia 22 czerwca 2001 r.). Wcześniej status uczestnika wywodziło się z przepisów ogólnych o postępowaniu nieprocesowym oraz regulujących kwestię doręczania zawiadomienia o wpisie (art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 53 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych).

⁴ Zob. postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04 (Lex nr 602268); postanowienie SN z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06 (Lex nr 198527); postanowienie SN z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04 (OSNC 2005, nr 6, poz. 108).

⁵ Na tym opiera się określenie kręgu uczestników ogólnego postępowania nieprocesowego na gruncie przepisu art. 510 k.p.c. (zob. uchwała SN z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98, uchwała SN z dnia 12 kwietnia 1995 r., III CZP 34/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 109).

do sądu wniosku wieczystoksięgowego. Praktycznym wyrazem uznania danego podmiotu za uczestnika postępowania wieczystoksięgowego jest doręczenie mu przez sąd zawiadomienia o dokonany wpis lub odpisu orzeczenia o oddaleniu wniosku o wpis⁶. Praktycznym wyrazem odmowy uznania podmiotu za uczestnika postępowania jest brak doręczenia zawiadomienia o wpis lub odpisu orzeczenia o oddaleniu wniosku o wpis⁷.

III.

Przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. zredagowany jest częściowo przy użyciu czasu przeszłego i formy dokonanej. Stanowi on o osobach, „których prawa zostały wykreślone lub obciążone”. Sugerować to może, że podmioty te są uczestnikiem postępowania tylko wówczas, gdy wniosek wieczystoksięgowy został rozpoznany poprzez dokonanie żadanego wpisu (prawo wykreślono lub obciążono). Jeżeli natomiast wniosek wieczystoksięgowy oddalono (prawo nie zostało wykreślone lub obciążone), krąg uczestników byłby węższy (obejmowałby wówczas wyłącznie wnioskodawcę oraz osobę, „na rzecz której wpis ma nastąpić”).

Pogląd taki nie jest trafny. W literaturze oceniono go jako nieracjonalny i sprzeczny z dyrektywami wykładni systemowej zewnętrznej⁸. Krąg uczestników nie może być bowiem różnicowany w zależności od wyniku postępowania. Ustalenie kręgu uczestników postępowania jest logicznie procesem wcześniejszym wobec orzekania w sprawie. W omawianym przepisie ustawodawca miał w rzeczywistości na myśli osoby, których prawa – uwzględniając rozpoznawany wniosek wieczystoksięgowy – mogą zostać wykreślone lub obciążone. Niezależnie od wyniku postępowania krąg uczestników postępowania jest jeden⁹. Wykładnia ta współgra z dalszą częścią analizowanego przepisu, w której przy użyciu formy czasu przyszłego stanowi się o osobach, „na rzecz których wpis ma nastąpić”. W tym zakresie ustawodawca wyraźnie powiązał krąg uczestników po-

⁶ Przy czym przez „wpis” należy rozumieć także wykreślenie (po myśli art. 626⁸ § 7 k.p.c.).

⁷ Kwestia statusu uczestnika postępowania ujawnia się także często na etapie postępowania odwoławczego, kiedy to odrzucane są środki zaskarżenia (skargi na orzeczenia referendarzy lub apelacje) ze wskazaniem, iż pochodzą od podmiotu nieuprawnionego.

⁸ Zob. P. M y s i a k, *Podmioty postępowania...*, s. 55.

⁹ Pogląd ten, wydaje się oczywisty, bywa w praktyce sądowej nieakceptowany.

stępowania z treścią żądania wniosku wieczystoksięgowego, nie zaś z wynikiem tego postępowania.

IV.

Praktyczne problemy w określeniu kręgu uczestników postępowania pojawiają się np. wówczas, gdy wniosek wieczystoksięgowy dotyczy księgi wieczystej zawierającej treści nieaktualne. Sytuacje takie zdarzają się bardzo często. Wynika to z faktu, że sąd wieczystoksięgowy nie aktualizuje treści księgi wieczystej z urzędu¹⁰. Częstokroć nie wie nawet o tym, iż stan ujawniony w księdze nie jest już zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W takiej sytuacji definicja uczestnika – zawarta w art. 626¹ § 2 k.p.c. – wymaga dalszej pogłębionej wykładni. Postawić tu można pytanie, czy ustalając tożsamość podmiotu, którego prawa „zostały wykreślone lub obciążone”, sąd wieczystoksięgowy winien ustalić rzeczywisty podmiot tych praw, czy też wystarczające jest przyjęcie, iż jest to podmiot ujawniony w treści księgi?

V.

Dalszą analizę najlepiej prowadzić na przykładzie, typowym dla codziennej działalności sądów wieczystoksięgowych.

Podmiot X składa wniosek o założenie księgi wieczystej i ujawnienie go jako właściciela na podstawie uwłaszczenia. Z załączonej do wniosku dokumentacji geodezyjnej wynika, że nieruchomości wskazana w akcie własności ziemi składa się z kilku parcel objętych dotychczas trzema księgami wieczystymi. W księgach tych ujawnione są odpowiednio osoby A, B, C. Pierwsza z ksiąg w dziale trzecim ujawnia ostrzeżenie o niezgodności jej treści z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wymieniając w ostrzeżeniu imiona i nazwiska spadkobierców ujawnionego w niej właściciela (A¹, A²). Księga druga nie zawiera takiego ostrzeżenia, jednakże we wniosku wieczystoksięgowym wnioskodawca nie wymienił jako uczestnika podmiotu B, lecz inne osoby (B¹, B², B³, B⁴), zaznaczając przy ich nazwiskach,

¹⁰ Zasadą jest bowiem działanie na wniosek (art. 626⁸ § 1 k.p.c.).

iz są „spadkobiercami”. Podmiot C nie został we wniosku wieczystoksięgowym wymieniony wcale.

Powstaje pytanie, kogo sąd wieczystoksięgowy winien uznać za uczestnika postępowania wieczystoksięgowego?

VI.

Sąd wieczystoksięgowy, jak każdy sąd orzekający w postępowaniu nieprocesowym, nie jest związany spisem uczestników zamieszczonym we wniosku inicjującym postępowanie. Winien ustalić krąg uczestników samodzielnie i dać temu wyraz, odpowiednio doręczając korespondencję w sprawie.

W przedstawionym stanie faktycznym dla założenia nowej księgi wieczystej konieczne jest wykreślenie parcel objętych wnioskiem z dotychczasowych ksiąg wieczystych. Za uczestników tego postępowania – prócz wnioskodawcy – należy więc uznać poprzednich właścicieli parcel, które miałyby zostać odłączone do nowej księdze wieczystej. Skoro bowiem z działu pierwszego dotychczasowych ksiąg wieczystych parcele mają zostać wykreślone, trzeba uznać, iż dotychczasowi ich właściciele są uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego. Ich prawa – wobec tych parcel – mają bowiem zostać wykreślone.

VII.

Z okoliczności, jakie ujawniły się już w sprawie, wiadomo, że właściciel wpisany w księdze pierwszej z pewnością nie żyje (co wynika z ostrzeżenia o spadkobranium w dziale trzecim tej księgi). Z dużą dozą prawdopodobieństwa ocenę tę można odnieść także do właściciela wpisanego w księdze drugiej (co wynika z treści wniosku wieczystoksięgowego, gdzie wskazano pewne osoby jako jego spadkobierców). Osoba ujawniona w księdze trzeciej mogła zachować status właściciela nieruchomości (pominięcie jej we wniosku wieczystoksięgowym wynika wówczas z omyłki) lub też utracić ten przymiot na skutek różnorodnych zdarzeń prawnych (pominięcie jej we wniosku było zabiegiem celowym)¹¹.

¹¹ Istnieją przypadki utraty statusu właściciela nieruchomości, o których sąd wieczystoksięgowy z zasady nie jest nawet powiadamiany. Jeszcze do niedawna dochodziło do zmiany właściciela wielu nieruchomości na podstawie pisemnych umów o przekazaniu

Nasuwa się więc pytanie, czy użyte w przepisie art. 626¹ § 2 k.p.c. pojęcie „osoby, której prawa zostały wykreślone lub obciążone” interpretować należy w ten sposób, iż chodzi tu o rzeczywistego uprawnionego (którego prawo zostaje wykreślone lub obciążone), czy też chodzi tu wyłącznie o osobę uprawnioną wedle treści księgi (której prawo zostaje wykreślone lub obciążone).

Pierwsza z proponowanych interpretacji (nazwijmy ją roboczo „materialną”) zmierza do uznania za uczestników osób, które posiadają rzeczywisty interes prawny w określonym wyniku sprawy. Stanowi przejaw dbałości, by uczestnikami postępowania były osoby, na których sferę prawną wpis może oddziaływać.

Przyjęcie „materialnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. prowadzi jednak do wielu komplikacji proceduralnych. Sąd wieczystoksięgowy nie jest w stanie samodzielnie ustalić właściwego kręgu tak rozumianych uczestników postępowania. Nie posiada bowiem instrumentów, by samodzielnie ustalać wszystkie możliwe następstwa prawne, a następnie adresy do korespondencji aktualnych uprawnionych. Świadom swych ograniczeń mógłby co najwyżej wezwać wnioskodawcę do wykazania właściwego kręgu uczestników postępowania i ich aktualnych adresów. Wezwanie to zostałoby opatrzone – w braku innej możliwości – rygorem zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. Z uwagi na istniejące w postępowaniu wieczystoksięgowym ograniczenia dowodowe wykazanie następstwa prawnego musiałyby nastąpić dokumentami. Biorąc pod uwagę, że wnioskodawca niekoniecznie jest osobą spokrewnioną lub zaznajomioną z tak rozumianymi uczestnikami postępowania, wykonanie wezwania sądu będzie często przekraczać jego możliwości (choćby ze względu na brak dostępu do dokumentów, niemożność zainicjowania właściwych postępowań urzędowych itp.). W rezultacie więc wniosek wieczystoksięgowy mógłby nigdy nie doczekać się merytorycznego rozpoznania.

gospodarstwa rolnego, sporządzanych na podstawie przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym rolników. Umowy takie nie musiały być na bieżąco przesyłane do ksiąg wieczystych celem wpisu choćby ostrzeżenia. Podobnie z nabyciem własności w drodze uwłaszczenia. Posiadane przez rolników akty własności ziemi bywają przedkładane sądowi wieczystoksięgowemu nierzadko dopiero w drugim lub trzecim pokoleniu po fakcie uwłaszczenia.

Przy przyjęciu „materialnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. wnioskodawca byłby często pozbawiony możliwości ujawnienia swego prawa z tej przyczyny, iż dotychczasowy właściciel nieruchomości (której część ma zostać odłączona do nowo zakładanej księgi) nie ujawnił swego prawa.

Co więcej, „materialna” interpretacja przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. wcale nie daje pewności, że zabezpieczone zostaną prawa osób zainteresowanych aktualnie wynikiem postępowania. Specyficzną cechą postępowania wieczystoksięgowego jest bowiem to, iż uczestnicy, inni niż wnioskodawca, dowiadują się o zainicjowaniu tego postępowaniu dopiero po jego zakończeniu w pierwszej instancji. Następuje to poprzez doręczenie im zawiadomienia o wpisie lub odpisu orzeczenia o oddaleniu wniosku. Pierwszy kontakt pomiędzy sądem a uczestnikami postępowania następuje więc po wydaniu rozstrzygnięcia w pierwszej instancji. Sąd wieczystoksięgowy, któremu wnioskodawca (w wykonaniu wezwania lub bez niego) poda imiona i nazwiska oraz adresy uczestników (określanych wedle „materialnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c.), nie jest w stanie zweryfikować, czy osoby te rzeczywiście są właścicielami nieruchomości (nieujawnionymi w księdze)¹² oraz czy ich adresy są prawidłowe¹³. *Ratio* przyjęcia opisywanej wyżej „materialnej” interpretacji uczestników nie jest więc możliwe do zrealizowania. W poszukiwaniu rzeczywistych właścicieli nieruchomości (której fragment miałby zostać odłączony do nowej księgi) sąd wieczystoksięgowy zdany jest na prawdomówność i rzetelność wnioskodawcy. Gdy dane dostarczone przez niego okażą się nieprawdziwe, sąd pozbawiony jest możliwości adekwatnej reakcji (gdyż nastąpiło już rozstrzygnięcie sprawy)¹⁴.

¹² Nawet jeżeli wnioskodawca przedłoży postanowienie spadkowe po ujawnionym w księdze właścicielu (B) wskazujące jego następców (B1, B2, B3, B4), nie można mieć pewności, iż osoby te żyją. Nadto także one mogły już utracić własność, o którym wnioskodawca nie wie lub czego nie chce sądowi ujawnić.

¹³ Odnośnie do nieprawidłowości adresów uzyska wiedzę dopiero po wydaniu orzeczenia kończącego sprawę w instancji, kiedy poczta zwróci korespondencję z adnotacją o niemożliwości doręczenia.

¹⁴ Sugerowana niekiedy możliwość zawieszenia postępowania w przedmiocie stwierdzenia prawomocności wpisu nie wydaje się znajdować oparcia w przepisach procedury cywilnej. Nadto przepisy prawa wiążą najdonioślejsze skutki prawne (domniemania praw-

VIII.

Rozważyć więc należy drugą z możliwych interpretacji (nazwijmy ją roboczo „formalną”). Pod pojęciem osoby, której „prawa zostają wykreślone lub obciążone”, rozumieć tu należy osobę ujawnioną w treści księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy winien przyjąć, że osoba ujawniona w księdze wieczystej jako uprawniona (której prawo ma zostać wykreślone lub obciążone) jest uczestnikiem postępowania, choćby nawet miał podstawy sądzić, iż wpis w księdze nie odpowiada już rzeczywistości stanowi prawnemu.

Interpretacja ta dobrze służy realizacji postulatu szybkości postępowania wieczystoksięgowego. Ustalenie kręgu uczestników nie przysparza tu żadnych problemów. Sąd wieczystoksięgowy ustala ich dane osobowe na podstawie dotychczasowych wpisów w księdze. Dane adresowe ustala na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach księgi. Nie jest zmuszony prowadzić jakichkolwiek dochodzeń (poza analizą treści księgi i jej akt), ani też wzywać wnioskodawcy do udzielenia w tym zakresie wyjaśnień. Nie jest tym samym zdany na aktywność i prawdomówność wnioskodawcy. Ustalenie kręgu uczestników i ich adresów oparte jest o kryteria obiektywne i sprawdzalne.

Prócz prostoty i obiektywizmu za interpretacją „formalną” przemawia także wzgląd na ochronę praw wnioskodawcy. Zaniechania osób, które nabyły prawo własności, lecz nie ujawniły tego w księdze wieczystej, nie powinny stać na przeszkodzie ujawnieniu aktualnego stanu prawnego przez osoby, które chcą doprowadzić stan wieczystoksięgowy – w istotnym dla nich zakresie – do zgodności z aktualnym stanem prawnym¹⁵.

Interpretacja „formalna” lepiej niż „materialna” oddaje rację istnienia przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. Interpretacja „materialna” zmierza w istocie do określenia kręgu uczestników postępowania szeroko, analogicznie do treści normatywnej przepisu art. 510 k.p.c. Przyjęcie jej na gruncie

dziwości, rękojmię wiary publicznej) z faktem wpisu, nie zaś z jego prawomocnością. Kwestia prawomocności ma więc drugorzędne znaczenie.

¹⁵ Przywołajmy tu prosty przykład. Osoba, która chce ujawnić w księdze wieczystej służebność ustanowioną na jej rzecz, nie powinna doświadczać trudności z tego względu, że obecny właściciel nieruchomości obciążonej (być może nieznanany co do tożsamości lub adresu) nie ujawnił się w księdze.

postępowania wieczystoksięgowego czyniłoby przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. zbędnym.

Interpretacja „formalna” nie zaciera różnic pomiędzy typowymi cywilnymi postępowaniami nieprocesowymi, będącymi realizacją wymiaru sprawiedliwości, a postępowaniem wieczystoksięgowym, będącym postępowaniem rejestrowym, należącym do sfery ochrony prawnej¹⁶.

Interpretacja „formalna” ma przy tym działanie dyscyplinujące. Skłania do terminowego ujawniania w księgach wieczystych wszystkich zmian stanu prawnego nieruchomości. W razie zaniedbania tego obowiązku podmiot nieujawniony zostanie pominięty w postępowaniu wieczystoksięgowym jako nieposiadający statusu uczestnika. Dyscyplinowanie to nie jest bez znaczenia. Nieaktualność wpisów we wszystkich rejestrach urzędowych (w tym księgach wieczystych) stanowi przyczynę wielu uciążliwych społecznie komplikacji (występujących jaskrawo choćby w procesach inwestycyjnych), kiedy to niemożność ustalenia rzeczywistych uprawnień do nieruchomości długotrwale paraliżuje aktywność zainteresowanych lub też prowadzi do wznawiania zakończonych już postępowań urzędowych wobec późniejszego zgłoszenia się pominiętych uprawnionych. Poszukiwać więc należy – w ramach istniejącego stanu prawnego – instrumentów dyscyplinujących do ujawniania aktualnego stanu prawnego w rejestrach sądowych, w tym w księgach wieczystych. Przyjęcie „formalnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. dobrze realizuje ten postulat.

Odebranie statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego osobie, która zaniedbała ujawnienie swych praw w księgach wieczystych, nie pozostaje przy tym w sprzeczności z konstytucyjnym prawem do sądu (art. 45 Konstytucji RP)¹⁷. Prawo do sądu nie może być utożsamiane

¹⁶ W wyroku z dnia 3 lipca 2007 r., I Sk 1/06 (OTK-A 2007, nr 7, poz. 73) Trybunał Konstytucyjny stwierdził m.in., iż „funkcja prowadzenia ksiąg wieczystych nie należy do zakresu pojęcia wymiaru sprawiedliwości i nie musi być realizowana przez organy władzy sądowniczej. Postępowanie wieczystoksięgowe ma charakter postępowania rejestrowego, a nie sporu równoprawnionych stron przed niezawisłym sądem”.

¹⁷ Konstytucyjne prawo do rozpatrzenia sprawy w sprawiedliwej procedurze sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji) stanowi konkretyzację ogólnego prawa do sprawiedliwej procedury przed organami władzy publicznej. Zgodnie z ustalonym orzecznictwem konstytucyjne prawo do sądu obejmuje w szczególności: 1) prawo do uruchomienia postępowania sądo-

z prawem do uczestnictwa w każdym postępowaniu sądowym. Ustawowe ukształtowanie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego oceniać należy przy uwzględnieniu innych postępowań urzędowych dotyczących nieruchomości. Postępowanie wieczystoksięgowe – nawet prawomocnie zakończone – nie rozstrzyga definitywnie o czyichkolwiek uprawnieniach i obowiązkach. Domniemanie zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym może zostać obalone w każdym postępowaniu urzędowym¹⁸. Każdy wpis (wykreślenie) zakwestionować też można w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo takie może w szczególności wnieść podmiot pominięty w postępowaniu wieczystoksięgowym¹⁹. Ma więc zapewnione prawo do sądu²⁰.

IX.

Wobec opisanych wyżej mankamentów interpretacji „materialnej” oraz wskazanych zalet interpretacji „formalnej” przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c., zdecydowanie opowiedzieć się należy za tą ostatnią. Wydaje się, iż przy-

wego, 2) prawo do odpowiednio ukształtowanej procedury sądowej, zgodnie z zasadami sprawiedliwości, jawności i dwuinstancyjności, 3) prawo do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia. Prawo do sądu przysługuje każdemu, a więc każdej osobie fizycznej oraz każdej osobie prawnej prawa prywatnego.

¹⁸ Przy obalaniu tego domniemania można korzystać z wszelkich środków dowodowych (zob. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, niepubl.).

¹⁹ Podmiot nieposiadający statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego może nadto z łatwością zabezpieczyć swoje interesy jeszcze przed rozstrzygnięciem sprawy o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być bowiem ujawnione w księdze wieczystej przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Istotnym ułatwieniem jest tu regulacja, iż do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Ponadto zgodnie z art. 626¹³ § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

²⁰ Należy dodać, że postępowanie w celu usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest jedynym postępowaniem, w którym domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych może zostać obalone. Domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.

wolane argumenty winny skutkować powszechną jej akceptacją. Tak jednak nie jest.

W praktyce wieczystoksięgowej dostrzec można rozbieżności. Polegają one na przyjmowaniu „formalnej” lub „materialnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. w zależności od przedmiotu sprawy. Interpretację „formalną” postrzega się niekiedy jako kłopotliwą. Pewną trudność sprawia sądownictwu zaakceptowanie odrębności postępowania wieczystoksięgowego oraz przełożenie ustaleń dotyczących kręgu uczestników na prawidłową wysyłkę korespondencji sądowej.

Ma to miejsce najczęściej w sytuacji śmierci osoby fizycznej lub ustania podmiotowości osoby prawnej, ujawnionych w księdze wieczystej. Może także zaistnieć na skutek znanych sądowi wieczystoksięgowemu, a nieujawnionych w księdze wieczystej, zdarzeń prawnych powodujących zmianę uprawnionego *inter vivos*²¹.

X.

Rozważyć tu należy dwa przypadki. Sąd wieczystoksięgowy może przypuszczać, że osoba ujawniona w księdze nie jest już rzeczywistym uprawnionym, albo też mieć co do tego pewność.

Mimo przypuszczenia, iż osoba ujawniona w księdze nie jest rzeczywistym uprawnionym, sąd wieczystoksięgowy winien uznać za uczestnika postępowania osobę ujawnioną w księdze wieczystej oraz – w konsekwencji – wysłać na jej adres korespondencję sądową. O ile potwierdzi się, że podmiot ten nie jest rzeczywistym uprawnionym, nie zachodzi potrzeba podejmowania jakichkolwiek dalszych czynności. Dotyczy to zarówno sytuacji utraty zdolności sądowej (np. sąd wieczystoksięgowy otrzyma zwrot korespondencji z adnotacją „adresat nie żyje”), jak i przejścia

²¹ Obowiązujące przepisy przewidują szereg zdarzeń prawnych skutkujących zmianą podmiotu praw ujawnianych w księdze wieczystej, które to zdarzenia nie są powiązane ze skutecznie egzekwowanym wymogiem złożenia wniosku wieczystoksięgowego (jak to jest np. w odniesieniu do czynności ujętych w formie aktu notarialnego, kiedy to na notariuszu ciąży obowiązek zawarcia w treści aktu wniosku wieczystoksięgowego). Do takich zdarzeń należą np. sądowy dział spadku lub zniesienie współwłasności, przekształcenie spółek handlowych, podział i połączenie tych spółek, decyzje administracyjne o komunalizacji lub nacjonalizacji, przysądzenie prawa do nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego.

uprawnień w wyniku zdarzeń prawnych *inter vivos* (np. sąd wieczystoksięgowy uzyska odpis decyzji wywłaszczeniowej). Jeżeli osoba, do której skierowana została korespondencja, nie posiadała zdolności sądowej, nie była w rzeczywistości uczestnikiem postępowania. Korespondencja do niej była zbyteczna i nie wywołała żadnego skutku prawnego²². Kierowana była jedynie z ostrożności, na wypadek gdyby przypuszczenie sądu wieczystoksięgowego nie było trafne. Jeżeli okaże się, że miało miejsce nieujawnione w księdze następstwo prawne, także nie ma potrzeby podejmować dalszych czynności. Następca prawny osoby ujawnionej, wobec zaniedbania obowiązku ujawnienia swych praw w księdze wieczystej, nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, stąd nie ma prawa otrzymać korespondencji sądowej.

Sytuacja rysuje się nieco inaczej, gdy sąd wieczystoksięgowy ma pewność, iż osoba ujawniona w księdze wieczystej nie jest rzeczywistym uprawnionym (gdy np. w dziale trzecim księgi odnotowane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym). Rozstrzygnięcia wstępnego wymaga wówczas, czy osoba ta posiada nadal zdolność sądową.

Jeżeli podmiot ujawniony w treści księgi nie jest rzeczywistym uprawnionym, ale brak informacji, by utracił zdolność sądową (np. wiadomo jedynie, iż doszło do zniesienia współwłasności tak, że podmiot A nie jest już współwłaścicielem nieruchomości), sąd wieczystoksięgowy winien uznać go za uczestnika postępowania i doręczyć korespondencję w sprawie. Skoro bowiem jest nadal ujawniony w treści księgi wieczystej, nie ma podstaw, by odmówić mu statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego.

Jeżeli pewne jest, że podmiot ujawniony w księdze wieczystej utracił zdolność sądową (np. wpisane jest ostrzeżenie o dziedziczeniu po osobie ujawnionej w dziale drugim księgi), sąd wieczystoksięgowy nie powinien uznać go za uczestnika postępowania i doręczać korespondencji. Przy braku zdolności sądowej nie powinno się tworzyć fikcji uczestnictwa w postępowaniu. Kierowanie korespondencji sądowej do osoby, odnośnie

²² W szczególności nie należy przy stwierdzaniu prawomocności wpisu uwzględniać tej korespondencji i ustalać daty jej doręczenia na zasadzie doręczenia zastępczego czy też fikcji doręczenia.

do której ustalono brak zdolności sądowej, jest nie tylko marnotrawstwem, ale też nie daje się pogodzić z zasadami postępowania cywilnego. Zbyteczne wydaje się też w takiej sytuacji – praktykowane niekiedy – pozostawianie w aktach księgi zwrotnego potwierdzenia odbioru z adnotacją, iż korespondencję „uznano za doręczoną”. Brak zdolności sądowej jednoznacznie wyklucza z kręgu uczestników postępowania sądowego i nie ma tu miejsca na stosowanie żadnej fikcji doręczenia²³.

XI.

Reasumując, w stanie faktycznym przedstawionym w punkcie V niniejszego opracowania za uczestników winny zostać uznane wyłącznie podmioty B i C. Są bowiem nadal ujawnione w treści ksiąg wieczystych jako dotychczasowi właściciele parcel, które mają zostać wykreślone. Podmiot A nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, ponieważ mamy pewność, iż utracił zdolność sądową (w księdze wieczystej widnieje ostrzeżenie o spadkobranium po nim). Ani do podmiotu A, ani do jego nieujawnionych w dziale drugim księgi wieczystej spadkobierców nie należy kierować korespondencji sądowej. Ta winna być nadana wyłącznie do podmiotów B i C.

O ile okaże się, że także B i C utracili zdolność sądową, wyłącznym uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego będzie wnioskodawca. Wówczas postawą ustalenia daty prawomocności wpisu będzie wyłącznie data odbioru korespondencji do niego kierowanej.

XII.

Przyjęcie „formalnej” interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. powoduje w praktyce istotne zawężenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego względem innych postępowań nieprocesowych. Warto rzecz prześledzić na innym jeszcze przykładzie.

Podmiot A domaga się wpisu własności nieruchomości na swoją rzecz na podstawie postanowienia sądowego o dziale spadku po zmarłym X.

²³ Sytuację tę porównać może z wykreśleniem z księgi wieczystej ujawnionego tam prawa osobistego na podstawie odpisu skróconego aktu zgonu, kiedy to sąd wieczystoksięgowy nie kieruje korespondencji do zmarłego ani też nie zachowuje w aktach księgi zwrotnego potwierdzenia z adnotacją o „uznaniu za doręczone”.

Księga wieczysta ujawnia nadal własność na rzecz X. W dziale trzecim księgi widnieje ostrzeżenie o stwierdzeniu nabycia spadku po X na rzecz A, B, C, D. Przedłożone wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym postanowienie o dziale spadku wskazuje jako uczestników postępowania działowego osoby A, B, C¹, C², D¹, D² i D³. Takie też osoby wnioskodawca podał, jako uczestników, we wniosku o wpis w księdze wieczystej.

Przy przyjęciu „formalnej” wykładni przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. za uczestnika postępowania wieczystoksięgowego winien zostać uznany wyłącznie wnioskodawca.

Nie są bowiem uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszystkie pozostałe osoby uczestniczące w postępowaniu o dział spadku. Skoro zaniechali oni dotychczas ujawnienia w księdze wieczystej swych praw do nieruchomości, prawa te nie są obecnie wykreślane czy obciążane.

Uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego nie jest też osoba X (ujawniona w księdze jako właściciel). Przedłożone wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym postanowienie o dziale spadku dowodzi jednoznacznie utraty przez nią zdolności sądowej.

Z dużą dozą prawdopodobieństwa założyć jednak można, iż w powyższym stanie faktycznym wiele sądów wieczystoksięgowych za uczestników postępowania wieczystoksięgowego uznałoby osoby wskazane we wniosku o wpis (a więc A, B, C¹, C², D¹, D² i D³). Wynika to faktu, iż przy rejestracji uczestników w elektronicznej biurowości pracownik sekretariatu zasugeruje się treścią wniosku lub załączonego postanowienia sądowego, a orzecznik (sędzia lub referendarz) prawidłowości tego postąpienia nie rozważy. Biorąc pod uwagę masowy charakter postępowań wieczystoksięgowych, brak wnikliwości w tym zakresie daje się z łatwością wytłumaczyć brakiem czasu. Współczesne wymagania co do szybkiego rozpoznania wniosku w połączeniu z ilością wniosków wpływających do sądów wieczystoksięgowych nie skłaniają w praktyce do refleksji nad kręgiem uczestników.

XIII.

Praktyka dostarcza jednak przykładów nie tylko zbytecznego rozszerzania kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, ale także – w pewnych sytuacjach – ich nieuprawnionego zawężania.

I tu posłużmy się przykładem.

Podmiot A wnosi o wykreślenie z dotychczasowej księgi wieczystej działki nr 1/1 oraz założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem własności na jego rzecz bez jakichkolwiek obciążeń. Księga wieczysta, z której A domaga się odłączenia, ujawnia własność na rzecz podmiotu B, w dziale III służebność mieszkania na rzecz podmiotu X oraz służebność gruntową na rzecz nieruchomości sąsiedniej, której właścicielem jest aktualnie podmiot Y.

Jako postawę żadanego wpisu wskazano umowę sprzedaży, jaką podmiot A zawarł z podmiotem B oraz oświadczenie o zwolnieniu działki nr 1/1 z obciążenia służebnością mieszkania, jakie X złożył w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Wedle oświadczenia zamieszczonego przez podmiot B w umowie sprzedaży wykonywanie służebności gruntowej ograniczone jest do działki nr 1/2.

Przy przyjęciu „formalnej” wykładni przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, wywołanego powyższym wnioskiem, winni być obok podmiotu A (wnioskodawcy, a zarazem osoby, na rzecz której wpis ma nastąpić) oraz podmiotu B (którego prawo własności do działki nr 1/1 ma zostać wykreślone) także podmioty X i Y. Z księgi, w której są wpisane ich uprawnienia, ma zostać wykreślona pewna część nieruchomości (oznaczona jako działka 1/1), co jest równoznaczne z wykreśleniem ich praw do niej.

Podmioty X i Y mają ujawnione prawa rzeczowe względem całej dotychczasowej nieruchomości. Nie sposób na gruncie przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. różnicować sytuacji proceduralnej podmiotu B (dotychczas ujawnionego właściciela działki nr 1/1) oraz sytuacji podmiotów X i Y (ujawnionych z tytułu innych praw rzeczowych do tej nieruchomości), i to niezależnie do tego czy sąd wieczystoksięgowy rzeczywiście dokona odłączenia działki nr 1/1 bez obciążeń. Jak bowiem już wskazywano, krąg uczestników nie powinien być różnicowany ze względu na wynik jego postępowania.

Tymczasem w praktyce wieczystoksięgowej można zetknąć się z przypadkami pomijania w tego typu sprawach podmiotów ujawnionych w działach III i IV ksiąg wieczystych. Pokusa takiego postąpienia wynika z faktu, iż w księdze wieczystej, z której dokonywane jest odłączenie, dotychczasowe wpisy w dziale III i IV pozostają bez zmian. Nadto w treści

wniosków wieczystoksięgowych w tego typu sprawach (zarówno tych sporządzanych na formularzach, jak i tych zawartych w treści aktów notarialnych) podmioty, którym służą prawa obciążające nieruchomości, zazwyczaj nie są wcale wymieniane. Dostrzeżenie tych podmiotów oraz uwzględnienie ich w elektronicznej biurowości sądowej jako uczestników zależy więc tylko od wnikliwości sądu wieczystoksięgowego.

XIV.

Powyższe rozważania prowadzą jednoznacznie do wniosku, że krąg uczestników postępowania wyznaczany jest przez żądanie wniosku oraz treść księgi wieczystej.

Obserwowana w sądach wieczystoksięgowych praktyka rejestrowania uczestników sprawy w elektronicznej biurowości sądowej wyłącznie na podstawie treści wniosku (a dokładnie jego części służącej wyszczególnieniu uczestników) jest więc nieuzasadniona.

Prawidłowa rejestracja uczestników w elektronicznej biurowości sądowej wymaga analizy sformułowanego żądania (jakiego wpisu lub wykreślenia wnioskodawca się domaga), następnie lektury księgi wieczystej (czyje prawa zostaną ujawnione, wykreślone lub obciążone w razie uwzględnienia wniosku), w końcu lektury akt księgi wieczystej (celem ustalenia adresów osób, którym przysługuje status uczestnika tego postępowania).

Już na etapie rejestracji uczestników w elektronicznej biurowości sądowej osoba dokonująca tej rejestracji winna dysponować aktami odnośnych ksiąg wieczystych.

XV.

Można więc postawić pytanie, czy w świetle „formalnej” wykładni przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. sporządzanie listy uczestników przez wnioskodawcę ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wieczystoksięgowej, czy też jest zbyteczne.

Odpowiedź na tak postawione pytanie wymaga pewnego rozróżnienia.

Lista uczestników sporządzona przez wnioskodawcę pozostaje bez znaczenia w zakresie osób, których prawa mają zostać wykreślone lub obciążone. W tej bowiem mierze wszystkie ustalenia poczynić może

samodzielnie sąd wieczystoksięgowy w oparciu o żądanie wniosku oraz treść księgi i dokumentów złożonych do jej akt. Ustalenia takie nie tylko mogą, ale powinny zresztą być czynione, mając na względzie ryzyko pominięcia kogoś przez wnioskodawcę (celowo lub omyłkowo).

Nieco inaczej przedstawia się sprawa w odniesieniu do uczestników postępowania, których przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. określa jako osoby, na których rzecz wpis ma nastąpić.

Najczęściej osobą, na rzecz której wpis ma nastąpić, jest sam wnioskodawca. Nie ma on wówczas problemu ze wskazaniem we wniosku kompletu swych danych osobowych oraz adresowych.

Zdarza się jednak, że wnioskodawca zwraca się o ujawnienie w księdze wieczystej praw innej osoby (np. wierzyciel zwraca się o ujawnienie własności swego dłużnika). Nierzadko bywa też, iż wnioskodawca domaga się ujawnienia praw własnych oraz praw innych osób (np. jeden ze współwłaścicieli wnosi o ujawnienie swego udziału we własności oraz udziałów pozostałych współwłaścicieli).

W powyższych sytuacjach określenie przez wnioskodawcę danych osoby (osób), na rzecz której wpis ma nastąpić, ma kluczowe znaczenie dla rozpoznania wniosku. Sąd nie jest w stanie wyręczyć go w tym zakresie.

Określenie osoby, na rzecz której wpis ma nastąpić, winno składać się nie tylko z danych niezbędnych dla treści samego wpisu (np. dla osoby fizycznej są to: imię, nazwisko, imiona rodziców lub numer PESEL)²⁴, ale też danych tej osoby niezbędnych dla jej uczestnictwa w postępowaniu wieczystoksięgowym (chodzi tu o adres umożliwiający korespondencję z uczestnikiem, jego pełnomocnikiem lub przedstawicielem ustawowym).

Wymóg ten dotyczy zarówno wniosków składanych na formularzach, jak i wniosków zawieranych w treści aktów notarialnych. Mimo iż wniosek taki nie jest sporządzany na formularzu, winien spełniać wszystkie wymagania proceduralne. Sporządzając akt notarialny zawierający wniosek wieczystoksięgowy o ujawnienie praw osoby stawającej do aktu oraz osób niestawających do niego (np. pozostałych współspadkobierców), notariusz musi więc zachować ostrożność. Dla kompletności takiego

²⁴ Zob. § 34 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

wniosku wieczystoksięgowego niezbędne będzie odebranie od osoby stawającej do aktu oświadczenia o danych osobowych oraz adresach pozostałych osób, na rzecz których wpis ma nastąpić. Niewystarczające będzie poprzestanie na ich imionach i nazwiskach. Wniosek taki sąd wieczystoksięgowy oddali lub wezwie do jego uzupełnienia.

XVI.

Za prezentowaną w niniejszym opracowaniu „formalną” interpretacją przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. opowiedział się zdecydowanie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10 (OSNC 2010, nr 12, poz. 164). Rozstrzygnął jednoznacznie, 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. Co więcej, stwierdził wyraźnie, iż osoba, która nie ujawniła swego prawa w księdze, nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego nawet wtedy, gdy następstwo prawne 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. Nawet więc wtedy, gdy sąd wieczystoksięgowy wie, iż stan wieczystoksięgowy nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest uprawniony, by nadać status uczestnika postępowania wieczystoksięgowego podmiotowi, który nie ujawnił swych praw we właściwym dziale księgi wieczystej.

Co szczególnie istotne, we wspomnianym postanowieniu Sąd Najwyższy zmierzyć się musiał z pytaniem o stosunek przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. do przepisu art. 626¹² k.p.c. Ten ostatni stanowi w paragrafie pierwszym, że 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 Polskiej. Zgodnie z paragrafem drugim regulację powyższą stosuje się odpowiednio do spadkobierców lub innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej. W razie zaniedbania obowiązku,

o którym mowa, pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany.

Sąd Najwyższy wskazał dość ogólnikowo, iż przepis art. 626¹² k.p.c. ma na celu usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego, nie zaś wyznaczenie kręgu jego uczestników. Innymi słowy Sąd Najwyższy wykluczył, by przepis art. 626¹² k.p.c. stanowił podstawę ustaleń odnośnie do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W takim ujęciu przepis art. 626¹² k.p.c. nie stanowi przeszkody dla przyjęcia „formalnej” wykładni przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy unika jednak jasnego sformułowania istniejącego obiektywnie problemu. Problem ten to nieprzystawalność regulacji kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego (art. 626¹ § 2 k.p.c. w interpretacji „formalnej”) do regulacji obowiązków informacyjnych (art. 626¹² § 2 k.p.c.). Jeżeli bowiem uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego nie są następcy prawni osób, których prawa są ujawnione w księdze wieczystej, to w jakim celu przepis art. 626¹² § 2 k.p.c. zobowiązuje tychże następców do niezwłocznego zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o swoim aktualnym adresie, zaś przepis art. 626¹² § 3 k.p.c. zaniechanie tego obowiązku obwarowuje sankcją pozostawienia pisma sądowego w aktach księgi ze skutkiem doręczenia.

Regulacja kręgu uczestników postępowania (art. 626¹ § 2 k.p.c.) oraz przepis art. 626¹² § 2 i 3 k.p.c. pozostają w jaskrawej niezgodności²⁵. Jeżeli bowiem przyjąć – jak to przedstawiono w niniejszym opracowaniu i co akceptuje Sąd Najwyższy w opisanym postanowieniu – iż następca prawny osoby ujawnionej w księdze wieczystej nigdy nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, to nie ma potrzeby, by sąd wieczystoksięgowy znał jego adres oraz wysyłał doń korespondencję sądową. Nie ma sensu wymaganie od podmiotu nieujawniającego swych praw we właściwym dziale księgi, by zawiadamiał sąd o swoim aktualnym adresie. Tak samo pozbawionym sensu jest pozostawianie w aktach

²⁵ Niezgodności tej nie usuwa interpretacja proponowana przez St. Rudnickiego, zgodnie z którą „odpowiednie” stosowanie regulacji art. 626¹² § 1 k.p.c. do spadkobierców i następców prawnych dotyczy zmiany adresu wskazanego sądowi, natomiast nie obejmuje następców prawnych, którzy swego adresu jeszcze sądowi nie zgłosili (zob. St. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Komentarz*, Warszawa 2010, s. 477).

księgi korespondencji sądowej do osoby, która nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że przepis art. 626¹² § 2 k.p.c. stanowi regulację zbędną.

Wnioski

Obowiązujące przepisy pozwalają przyjąć koncepcję uczestnictwa w postępowaniu wieczystoksięgowym istotnie różniącą się od koncepcji uczestnictwa w ogólnym postępowaniu nieprocesowym. Odstępstwa od ścisłej interpretacji przepisu art. 626¹ § 2 k.p.c. – nazwanej w niniejszym opracowaniu „formalną” – prowadzą do wielu komplikacji proceduralnych oraz niweczą cele odrębnej regulacji prawnej tego postępowania.

Z przyjętą koncepcją nie współgra jedynie regulacja obowiązków informacyjnych w zakresie, w jakim wyrażone zostały w przepisie art. 626¹² § 2 k.p.c. Obowiązki informacyjne nałożono tam bowiem na osoby, którym nie przysługuje status uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. Rekomendować więc należy uchylenie tego przepisu, co stanowić będzie powrót do unormowań obowiązujących pod rządami dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych. Jego § 54 stanowił bowiem, iż obowiązek zawiadamiania sądu o zmianie adresu spoczywa wyłącznie na osobie, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej lub jej pełnomocniku. Obowiązek informacyjny wykraczający poza te osoby jest nie tylko zbyteczny, ale może także prowadzić do nieporozumień.

Bartosz Łopalewski – referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu.