

EMIL KOWALIK^a

WPLYW ŚMIERCI UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO NA SZYBKOŚĆ I SPRAWNOŚĆ TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA O WPIS W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

IMPACT OF THE DEATH OF A PARTICIPANT IN LAND AND MORTGAGE REGISTER PROCEEDINGS ON THE SPEED AND EFFICIENCY OF LAND AND MORTGAGE REGISTER PROCEEDINGS

The article aims to resolve the issue of whether the death of a participant in land and mortgage register proceedings, whose right is to be entered or removed from the register, has an impact on the rapid and efficient disclosure of a change in the legal status of real estate in the land and mortgage register. In particular, it clarifies whether this state of affairs results in the suspension of these proceedings and then in their resumption with the participation of their legal successors under the regulations of the Polish Code of Civil Procedure. The author, using the dogmatic-legal method, examines the regulation of the institution of land and mortgage registers, and the associated proceedings, in the light of the issue at hand. In addition, he analyses the jurisprudence of the European Court of Human Rights, the Constitutional Tribunal, and the Supreme Court focused on the issue in question. The article determines that in terms of ensuring that participants in the legal turnover of real estate have their rights protected, the land and mortgage register court is not obliged to suspend land and mortgage register proceedings in the event of the death of a participant in these proceedings in order to undertake them with the participation of his or her legal successors, as this is in conflict with the rapid and efficient disclosure of the change in the legal status of the real estate in the land and mortgage register.

Keywords: land registers; land and mortgage proceedings; participant in land and mortgage proceedings; suspension of land and mortgage proceedings

Celem artykułu jest rozstrzygnięcie kwestii, czy śmierć uczestnika postępowania wieczystoksięgowego, którego prawo ma być wpisane bądź wykreślone, ma wpływ na szybkie i sprawne ujawnienie w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości. W szczególności ustalenia wymaga, czy ten stan skutkuje – na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – zawieszeniem tego postępowania, a następnie podjęciem go z udziałem następców prawnych zgodnie z art. 180 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Wykorzystując metodę dogmatyczno-prawną, wnikli-

^a The John Paul Catholic University of Lublin, Poland /
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie, Polska
emilkowalik@kul.pl, <https://orcid.org/0000-0003-1839-3925>

wie zbadano regulacje instytucji ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego istotnych z punktu widzenia omawianego zagadnienia. Dodatkowo analizie poddano orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, Trybunału Konstytucyjnego oraz Sądu Najwyższego dotyczące powyższych kwestii. Wnioski z przeprowadzonej analizy przesądzają o tym, że – z punktu widzenia zapewniania uczestnikom obrotu prawnego nieruchomościach ochrony ich praw – sąd wieczystoksięgowy nie ma obowiązku zawieszania postępowania wieczystoksięgowego w przypadku śmierci uczestnika tego postępowania celem podjęcia go z udziałem jego następców prawnych, gdyż stoi to w sprzeczności z szybkim i sprawnym ujawnieniem w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Słowa kluczowe: księgi wieczyste; postępowanie wieczystoksięgowe; uczestnik postępowania wieczystoksięgowego; zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego

I. WPROWADZENIE

Właściwie ukształtowany proces rejestracji nieruchomości i praw z nimi związanych stanowi jeden z kluczowych elementów zapewnienia uczestnikom obrotu prawnego nieruchomościach bezpieczeństwa dokonywanych przez nich transakcji na rynku nieruchomości. Służą temu bezpośrednio księgi wieczyste, które w świetle art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹ prowadzone są przez wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych i mają na celu ustalenie stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przyjmuje się, że prawo ujawnione w księdze wieczystej istnieje i że prawo to przysługuje podmiotowi wskazanemu w treści księgi wieczystej jako uprawnionemu z tego prawa. W odniesieniu do wpisów w księgach wieczystych domniemywa się, w myśl art. 3 ust. 1 u.k.w.h., że prawo ujawnione w księdze wieczystej zostało wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz zgodnie z ust. 2 powyższego artykułu, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje.

System ksiąg wieczystych opiera się na zasadzie wiarygodności ksiąg wieczystych, która polega na przyjęciu założenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wielość transakcji na rynku nieruchomości, duże zainteresowanie ich wynajmem oraz nadal jeden z najskuteczniejszych sposobów zabezpieczenia wiarygodności, jakim jest hipoteka na nieruchomości, sprawiają, że podmiotom działającym na rynku nieruchomości zależy na sprawnym procesie rejestracji zmiany stanu prawnego nieruchomości. Kluczowe zatem dla sprawnego przebiegu postępowania wieczystoksięgowego jest jego znaczne uproszczenie oraz sformalizowanie. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego z jednej strony oraz ograniczony krąg uczestników postępowania z drugiej mają za zadanie przyspieszenie procesu rejestracji zmian stanu prawnego nieruchomości. Dzieje się tak z uwagi na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego,

¹ Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.jedn.: Dz. U. 2023, poz. 146 (dalej jako: u.k.w.h.).

gdzie szybkie i sprawne ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości przez wpis jest kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami (Kowalik, 2020, s. 18–19).

Powyższe założenia przesądzają, że postępowanie wieczystoksięgowe służy realizacji przepisów materialnoprawnych prawa rzeczowego regulujących stosunki majątkowe uczestników rynku obrotu prawnego nieruchomościami, przede wszystkim podmiotów mających prawa do nieruchomości (Kowalik, 2021, s. 104–105). Uczestnikom postępowania wieczystoksięgowego zależy na jak najszybszym ujawnieniu w księdze wieczystej swoich praw do nieruchomości. Problem z dokonaniem wpisu może pojawić się w momencie śmierci któregoś z uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Wówczas kluczowe staje się wyjaśnienie kwestii, czy śmierć uczestnika toczącego się postępowania wieczystoksięgowego będzie miała wpływ na przebieg postępowania służącego zarejestrowaniu w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości oraz w konsekwencji na zgodność ujawnionego poprzez wpis tego stanu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Przepisy ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego² nie są w tej materii precyzyjne i dlatego rozstrzygnięcia tego zagadnienia należy poszukiwać w praktyce orzeczniczej, w tym w głównej mierze orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Celem artykułu jest rozstrzygnięcie kwestii, czy śmierć uczestnika postępowania wieczystoksięgowego, którego prawo ma być wpisane bądź wykreślone, ma wpływ na szybkość i sprawność ujawnienia przez sąd wieczystoksięgowy aktualnego stanu prawnego nieruchomości. W szczególności ustalenia wymaga, czy ten stan – zgodnie z art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – skutkuje zawieszeniem tego postępowania, a później podjęciem go z udziałem następców prawnych na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Celem artykułu jest również odpowiedź na pytanie, czy sąd rozpoznający wniosek o wpis może zawiesić postępowanie wieczystoksięgowe na skutek śmierci uczestnika tego postępowania oraz podjąć je z udziałem jego następców prawnych, gwarantując przy tym uczestnikom obrotu prawnego nieruchomościami ochronę ich praw. W pierwszej kolejności odniesiono się do szybkości i sprawności postępowania sądowego. Następnie poruszono kwestię specyfiki postępowania wieczystoksięgowego, gdzie szybkość i sprawność ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości odgrywa kluczową rolę. Kolejno opisano zagadnienie ustalenia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego oraz możliwości uzyskania statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego przez następcę prawnego zmarłego uczestnika tego postępowania. W końcu zaprezentowano kwestię wpływu ograniczonego kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego na dopuszczalność zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci jego uczestnika, opierając się na stanowisku doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego.

² Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.jedn.: Dz. U. 2021, poz. 1805 (dalej jako: k.p.c.).

II. SZYBKOŚĆ I SPRAWNOŚĆ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO

Odpowiednio zorganizowany wymiar sprawiedliwości oprócz roli, jaką odgrywa w demokratycznym państwie prawa w klasycznym trójpodziale władzy, stanowi również wizytówkę odpowiednio zorganizowanego aparatu państwowego, w tym skuteczności władzy ustawodawczej i wykonawczej. Z punktu widzenia zapewnienia ochrony prawnej obywatelom istotne staje się wyodrębnienie tych mierników, które mają bezpośrednio wpływ na podniesienie jakości wymiaru sprawiedliwości. Takimi będą bez wątpienia kryteria odnoszące się do szybkości postępowania, czyli czasu potrzebnego na uzyskanie przez stronę rozstrzygnięcia. Kolejnym istotnym kryterium jest sprawność postępowania, która ma swoje odzwierciedlenie w odpowiednio zorganizowanym postępowaniu. Powyższe mierniki wymiaru sprawiedliwości spaja trzecie kryterium, jakim jest efektywność postępowania, na którą składają się przede wszystkim trafność podejmowanych przez sądy rozstrzygnięć w połączeniu z poniesionymi kosztami postępowania. Ustalenie wpływu śmierci uczestnika postępowania wieczystoksięgowego na szybkość i sprawność toczącego się postępowania o wpis w księdze wieczystej wymaga pogłębionej analizy tych zagadnień, przede wszystkim z perspektywy uregulowań zawartych w Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r.³, Kodeksie postępowania cywilnego oraz aktów prawa międzynarodowego z uwzględnieniem ich interpretacji na gruncie współczesnego orzecznictwa (Flaga-Gieruszyńska, 2017, s. 6–7).

Rozpoznanie sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki jest jednym z podstawowych praw, jakie przysługują stronie domagającej się ochrony prawnej w postępowaniu sądowym. Stanowi element rzetelnego procesu, który jest gwarantowany uczestnikom postępowania sądowego zarówno w art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z 4 listopada 1950 r.⁴, jak i w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. Należy zgodzić się ze stwierdzeniem, że na prawo do sądu składa się prawo strony procesu do uzyskania rozstrzygnięcia sprawy przez wydanie w rozsądnym terminie, tj. „bez nieuzasadnionej zwłoki”, stosownego orzeczenia (Pilipiec, 2000, s. 227).

Sąd też dyspozycja zawarta w art. 6 § 1 k.p.c. nakładająca na sąd obowiązek przeciwdziałania przewlekaniu postępowania i dążenia do tego, aby rozstrzygnięcie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu, jeżeli jest to możliwe bez szkody dla wyjaśnienia sprawy. Przepis ten jasno wskazuje rolę sądu w postępowaniu, jaką jest podejmowanie wszelkich czynności służących przeciwdziałaniu przewlekłości postępowania. Sąd ma obowiązek zorganizowania postępowania w taki sposób, aby mogło się ono toczyć sprawnie i w miarę możliwości doprowadziło do szybkiego wydania rozstrzygnięcia na pierwszym posiedzeniu, przy zachowaniu gwarancji, że szybkie rozstrzygnięcie nie spowoduje szkody dla wyjaśnienia sprawy. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu

³ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. 1997, Nr 78, poz. 483.

⁴ Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2, Dz. U. 1993, Nr 61, poz. 284.

Najwyższego wyrażonym w wyroku z 19 maja 1976 r.⁵, że realizacja postulatu szybkości postępowania nie może prowadzić do uproszczeń, które mogą wyrzucić niekorzystny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy niezgodnie z prawdą, oraz wyroku z 16 lipca 2009 r.⁶, że szybkie i sprawne postępowanie nie może odbywać się kosztem naruszenia innych praw strony, przede wszystkim prawa do obrony, i prowadzić do pozbawienia lub ograniczenia tego prawa (Flaga-Gieruszyńska, 2017, s. 6–7).

Istotne dla omawianego zagadnienia jest stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 15 lipca 1974 r.⁷, gdzie Sąd ten słusznie stwierdził, że efektywność zależy także od sumienności i rzetelności działania samych uczestników postępowania. Wobec powyższego także na stronach i uczestnikach postępowania ciąży powinność przytaczania niezwłocznie wszystkich faktów i dowodów. Zgodnie z art. 6 § 2 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie fakty i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko, rozstrzygnięcie zaś nie może odbywać się kosztem niewyjaśnienia istotnych dla ich rozstrzygnięcia okoliczności (art. 3 § 2 k.p.c.). Jeżeli zatem w konkretnym postępowaniu sądowym sąd ma szansę zebrać całość materiału procesowego w ten sposób, aby postępowanie zakończyło się na pierwszej rozprawie, winien uczynić zadość temu obowiązkowi, albowiem szybkość, sprawność i efektywność są jednymi z podstawowych wartości sądowego stosowania prawa, jak też warunkami skuteczności prawa w ogóle. Sprawa winna być rozstrzygnięta jak najszybciej, co bezpośrednio zapewnia efektywność sprawiedliwego rozstrzygnięcia (Flaga-Gieruszyńska, 2017, s. 6–7)⁸.

Najszybszy termin rozstrzygnięcia danej sprawy nie ma charakteru jednolitego, powinien być rozsądny i uwzględniać specyfikę danego postępowania. Zdaniem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka rozsądny termin rozstrzygnięcia musi uwzględniać wszystkie okoliczności danej sprawy w szczególności jej złożoność, postawę skarżących oraz właściwych organów czy znaczenie przedmiotu postępowania dla skarżących⁹. Wart podkreślenia jest fakt, że postulat szybkości nie może mieć pierwszeństwa przed dążeniem do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy i ustalenia prawdy. Istotne jest, aby związek między szybkością postępowania i koniecznością należytego wyjaśnienia sprawy uwzględniał, że podstawowym celem procesu cywilnego nie jest zastąpienie stron przez sąd w wyjaśnieniu sprawy, ale zapewnienie im takich gwarancji procesowych, które umożliwią jej wyjaśnienie¹⁰.

⁵ Wyrok SN z 19 maja 1976 r., IV PRN 9/76.

⁶ Wyrok SN z 16 lipca 2009 r., I CSK 30/09.

⁷ Uchwała SN z 15 lipca 1974 r., KwPr 2/74.

⁸ Wyroki SN: z 16 lipca 2009 r., I CSK 30/09, Legalis; z 22 września 1994 r., III CRN 30/94, Legalis.

⁹ Wyroki ETPC: z 23 lutego 2006 r. w sprawie *Ognyanova i Choban v. Bułgaria*, nr skargi 46317/99, Lex nr 172031 (ang.); z 21 lutego 2006 r. w sprawie *Şeker v. Turcja*, nr skargi 52390/99, Lex nr 172043 (ang.).

¹⁰ Wyrok SA w Szczecinie z 8 stycznia 2016 r., I ACa 339/15, Legalis.

Sprawność postępowania sądowego musi być zrealizowana na każdym jego etapie i bez względu na rodzaj bądź tryb postępowania (Rożek, 2006, s. 1150). W szczególności jest to istotne w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdzie szybkie i sprawne ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości ma bezpośredni wpływ na prawidłowość dokonanych transakcji na rynku nieruchomości. Ewentualne niezachowanie standardu sprawnego rozpoznania sprawy o wpis będzie zatem miało wpływ na prawa i obowiązki uczestników obrotu prawnego nieruchomościami. W rezultacie ustawodawca wprowadził do postępowania wieczystoksięgowego szereg instytucji, które mają na celu jego usprawnienie i które to decydują o jego szybkości i efektywności.

III. ISTOTA POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

Postępowanie wieczystoksięgowe jako postępowanie toczące się w trybie nieprocesowym ma na celu ujawnienie przez wpis (wykreślenie) zmiany stanu prawnego nieruchomości. Rolą sądu wieczystoksięgowego nie jest orzekanie bezpośrednio o prawach podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, a podjęcie decyzji o rejestracji bądź odmowie rejestracji skutków zdarzeń prawnych odnoszących się do praw ujawnionych lub mających podlegać ujawnieniu wpisem (Kuropatwiński, 2013, s. 19). Wynika to z przyjętego założenia, że rozstrzygając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd nie rozstrzyga sporu o prawo objęte wnioskiem, lecz w myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. ogranicza się do badania treści i formy wniosku i załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Ukształtowana w ten sposób kognicja sądu wieczystoksięgowego ma na celu umożliwienie szybkiego ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Maksymalnie uproszczone postępowanie wieczystoksięgowe prowadzi do jego sprawnego przeprowadzenia, a sam proces rejestracji zmiany stanu prawnego nieruchomości opierający się na zasadzie wpisu uprzedniego¹¹ stanowi prawnie konieczny element dokonania skutecznego wpisu. Zasada wpisu uprzedniego przesądza o tym, że wpisy w księdze wieczystej powinny stanowić ciąg odzwierciedlający nieprzerwane, wynikające z prawa materialnego, następstwo prawne osób wpisanych. Tym samym ustawodawca szczególną uwagę przywiązuje do treści księgi wieczystej i dokumentów, stanowiących podstawę ochrony prawnej prawa podlegającego wpisowi. Szybkość postępowania staje się jednym z elementów dających możliwość stwierdzenia, czy postępowanie jest sprawne ewentualnie wymaga usprawnienia. Należy zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym przez Kingę Flagę-Gieruszyńską (2017, s. 10–11), że szybkość postępowania jest tylko jednym z wielu kryteriów branych pod uwagę przy ocenie sprawności postępowania.

¹¹ Nie wyłączając, że zgodnie z art. 34 zd. 2 u.k.w.h. do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Ocena, czy dane postępowanie jest sprawne, powinna być dokonana w ramach ogólnego zarządzania procesem zmierzającym do wydania orzeczenia (wpisu) w kontekście jego szybkości i unikania przewlekłości postępowania.

Z punktu widzenia sprawności samego postępowania sprawy wieczystoksięgowe mają co do zasady charakter powtarzalny, co bez wątpienia przekłada się na ilość, jak i szybkość dokonywanych wpisów. Sprawy sporne dotyczące nieruchomości nie są rozstrzygane w postępowaniu wieczystoksięgowym, a mogą być między innymi przedmiotem postępowania prowadzonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. (Ciepła i Bałań-Goncarz, 2007, s. 34–42; Mysiak, 2017, s. 610). Zatem w przeważającej liczbie przypadków ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości odbywa się w postępowaniu wieczystoksięgowym, powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym jest zaś jego swoistym uzupełnieniem (Kowalik, 2020, s. 207–210).

Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego przesądza, że sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać sporów o prawa, stąd też każdorazowe zgłoszenie swojego prawa do nieruchomości winno być odpowiednio wykazane stosownymi dokumentami. W przypadku dostrzeżenia przez sąd nieujawnionego prawa własności przy jednoczesnym braku wniosku o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej, treść art. 626¹³ § 1 k.p.c. będzie stanowić podstawę wpisania z urzędu w księdze wieczystej ostrzeżenia o powstałym stanie niezgodności między stanem prawnym wynikającym z treści księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy, w myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c., musi uwzględnić treść dokumentów załączonych do wniosku także wtedy, gdy treść ta jest sprzeczna z treścią księgi wieczystej (Gniewek, 2018, s. 787–788).

Zgodnie z poglądem Trybunału Konstytucyjnego wyrażonym w wyroku z 3 lipca 2007 r.¹² sprawy wieczystoksięgowe nie są wymierzaniem sprawiedliwości, lecz należą do kategorii spraw z zakresu ochrony prawnej, wobec czego nie muszą być realizowane przez organy władzy sądowniczej. Ponadto postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem rejestrowym i nie służy do rozstrzygania sporów równouprawnionych stron przed niezawisłym sądem. Istotne dla omawianego zagadnienia jest to, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, orzeka według stanu z chwili złożenia wniosku. Podkreślił to Sąd Najwyższy w uchwale z 16 grudnia 2009 r.¹³, w której stwierdził, że rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu podkreślono, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie znajduje zastosowania art. 316 § 1 k.p.c., w myśl którego sąd bierze pod uwagę stan rzeczy z chwili orzekania. Uznawane jest to za argument wspierający stanowisko, zgodnie z którym na przebieg postępowania wieczystoksięgowego nie powinny mieć wpływu zdarzenia prawne doty-

¹² Wyrok TK z 3 lipca 2007 r., SK 1/06, OTK 2007, nr 7, poz. 73.

¹³ Uchwała SN z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84.

czące nieruchomości powstałe po złożeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej (Dziurda, 2019, s. 612).

Na szybkość i sprawność postępowania wieczystoksięgowego wpływ ma również odpowiednio określony krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Zgodnie z 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. Powyższy paragraf wyznaczający krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego z mocy samego prawa jest jednocześnie przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 § 1 k.p.c. i w konsekwencji wyłącza stosowanie tego przepisu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Tak przyjęty krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego nie pozostaje bez wpływu na kwestie związane z dopuszczalnością zawieszenia tego postępowania na skutek śmierci jego uczestnika.

IV. OGRANICZONY KRĄG UCZESTNIKÓW POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

W postępowaniu nieprocesowym, w przeciwieństwie do procesu, nie możemy mówić o pojęciu stron procesu, ponieważ na podstawie art. 510 § 1 k.p.c. występują tutaj jedynie uczestnicy postępowania. Zgodnie z powyższym przepisem uczestnikiem postępowania nieprocesowego jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania pod warunkiem wzięcia udziału w sprawie. Tak więc mamy tutaj do czynienia z pojęciem zainteresowanego uczestnika, czyli posiadającego interes prawny we wszczęciu czy też przystąpieniu do już trwającego postępowania. Interes prawny uczestnika postępowania nieprocesowego nie jest w doktrynie jednolicie rozumiany, niemniej aby określić jego istotę, można założyć, że interes prawny jest obiektywną, czyli rzeczywiście istniejącą, a nie tylko hipotetyczną, stwierdzoną przez stronę i subiektywną potrzebą ochrony prawnej (Rowiński, 1971, s. 22). Zdaniem Władysława Siedleckiego (1988, s. 38) zainteresowanymi mogą być zarówno podmioty, których sytuacja prawna, prawa i obowiązki są w związku z przedmiotem danego postępowania, jak i te podmioty, z których powodu postępowanie zostało już wszczęte i jest prowadzone.

Wprawdzie postępowanie wieczystoksięgowe prowadzone jest w trybie nieprocesowym, jednakże reguły dotyczące uczestnictwa w tym postępowaniu podlegają znacznym ograniczeniom z uwagi na wyznaczenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego z mocy samego prawa. Ograniczony krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego wymaga odwołania się do art. 626¹ § 2 k.p.c., gdzie pojęcie uczestników, którzy mogą brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym, zostało ograniczone wyłącznie do podmiotu inicjującego postępowanie (wnioskodawcy) oraz tych osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis w księdze wieczystej ma nastąpić (zob. także Gniewek, 2005, s. 73–74; 2018, s. 786–787; Mysiak, 2012, s. 105; Pruś, 2021, s. 623–624; Zawadzka, 2014, s. 1163–1164).

Ustalenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego jest czynnością poprzedzającą orzekanie w sprawie. Warto podkreślić, że sformułowanie użyte w powyższym przepisie należy rozumieć w sposób formalny, ściśle powiązany z treścią księgi wieczystej, jak i treścią żądania zawartego we wniosku o wpis (Jakimiec, 2020, s. 540).

Ukształtowany krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego, związany jest z charakterem samego postępowania o wpis sprowadzającego się do jak najszybszego ujawnienia w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości. Omawiany przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. w sposób autonomiczny jako *lex specialis* w stosunku do art. 510 k.p.c. określa krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Pogląd ten był już reprezentowany przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 czerwca 2004 r.¹⁴, w którym stwierdził on, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są jedynie: wnioskodawca, osoby, których prawa mają zostać wykreślone lub obciążone, oraz osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Stąd też odmienne od art. 510 k.p.c. uregulowanie kwestii związanej z uczestnictwem w postępowaniu wieczystoksięgowym zawarte zostało w art. 626¹ § 2 k.p.c., „którego treść jest jednoznaczna”. Słowo „tylko”, przesądza o świadomym zawężeniu przez ustawodawcę kręgu osób uczestniczących w postępowaniu wieczystoksięgowym jedynie do podmiotów wymienionych w treści tego przepisu. Taka regulacja ma, zdaniem Sądu Najwyższego, doprowadzić do znacznego sformalizowania samego postępowania oraz przyczynić się do jego znacznego usprawnienia (Gniewek, 2018, s. 786–787; Mysiak, 2012, s. 107; Łopalewski, 2012, s. 83; Szewczyk, 2012, s. 36).

Stanowisko powyższe zdaje się ugruntowane w doktrynie (Dziurda, 2019, s. 612–613; Jakimiec, 2020, s. 540; Zawadzka, 2019, s. 112) i jest ono uzasadnione wykładnią językową oraz wykładnią celowościową art. 626¹ § 2 k.p.c. Przyjmuje się, że jego *ratio legis* sprowadza się do uczynienia postępowania wieczystoksięgowego szybkim i sprawnym. Należy dodać, że zawężony krąg uczestników samego postępowania wieczystoksięgowego jest ściśle powiązany z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zadaniem sądu wieczystoksięgowego nie jest rozpoznawanie sporów dotyczących prawa ujawnionego w księdze wieczystej, tym samym udział w nim rozległego spektrum podmiotów o odmiennych często sprzecznych interesach jest niecelowy¹⁵.

Warto podkreślić, że proces wyznaczenia kręgu uczestników toczącego się postępowania mieścić się powinien zawsze w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, określonego art. 626⁸ § 2 k.p.c., przez badanie jedynie treści księgi wieczystej, treści wniosku i załączonych do niego dokumentów (Zawadzka, 2014, s. 1168)¹⁶. Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, nie ma obowiązku badania z urzędu prawdziwości wpisów w księdze wieczystej, jak również nie poszukuje samodzielnie potencjalnych uczestników postępo-

¹⁴ Postanowienie SN z 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/2004, Lex nr 132562.

¹⁵ Zob. m.in. postanowienie SN z 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/2010, Lex nr 848107. Tak też Gniewek (2005, s. 74–75, 2018, s. 787–788) i Zawadzka (2014, s. 1163–1164).

¹⁶ Zob. także postanowienia SN: z 9 stycznia 2008 r., II CZ 102/2007, Lex nr 1402611; z 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/2010, Lex nr 848107.

wania wieczystoksięgowego¹⁷. Co więcej, nie należy również do jego obowiązków ustalanie rzeczywistego właściciela nieruchomości, celem zawiadomienia go o wpisie. Bez wątplenia powyższe ograniczenia znacznie ułatwiają szybkie i sprawne rozpoznawanie przez sądy wniosków o wpis w księdze wieczystej (Gniewek, 2018, s. 787–788).

V. PROBLEM DOPUSZCZALNOŚCI ZAWIESZENIA POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO W RAZIE ŚMIERCI UCZESTNIKA

Postępowanie wieczystoksięgowe toczy się w trybie nieprocesowym, zgodnie z przepisami normującymi postępowanie w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, o ile art. 626¹–626¹³ k.p.c. nie stanowią inaczej. Należy podkreślić, że przepisy dotyczące zawieszenia postępowania mają zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym w wyjątkowych sytuacjach przy uwzględnieniu różnic pomiędzy procesem oraz postępowaniem nieprocesowym. Przede wszystkim, inaczej niż podczas procesu, w postępowaniu nieprocesowym śmierć uczestnika postępowania nie zawsze będzie prowadzić do zawieszenia postępowania (Laskowska, 2009, s. 56–58). Odmienność postępowania nieprocesowego w stosunku do procesu polega na tym, że nie zawsze występują dwie strony, a o uczestnictwie decyduje posiadanie przymiotu „zainteresowanego” w rozumieniu art. 510 k.p.c. W przypadku śmierci uczestnika postępowania nieprocesowego sąd jest zobowiązany wezwać, zgodnie z art. 510 § 2 k.p.c., następców prawnych zmarłego do udziału w postępowaniu, jeżeli są zainteresowanymi w sprawie. W razie braku takich osób postępowanie może toczyć się nawet z udziałem jednego tylko uczestnika, a w stosunku do zmarłego powinno zostać umorzona. Nie zawsze zatem będziemy mieli do czynienia z sytuacją, która będzie wymagała od sądu zastosowania w pełni art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. i zawieszenia postępowania nieprocesowego z uwagi na śmierć jego uczestnika. Wszystko zależy od tego, czy następcy prawni zmarłego uczestnika są zainteresowani wynikiem toczącego się postępowania, czyli mają interes prawny w jego rozstrzygnięciu¹⁸. Artykuł 510 § 2 k.p.c. co do zasady nie wyłącza więc w przypadkach śmierci uczestnika postępowania nieprocesowego zastosowania art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. Zawieszenie postępowania nieprocesowego powinno nastąpić w razie śmierci uczestnika zawsze wtedy, gdy interesy

¹⁷ Także postanowienia SN: z 9 stycznia 2008 r., II CZ 102/2007, Lex nr 1402611; z 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/2010, Lex nr 848107; z 24 maja 2012 r., V CZ 16/2012, Lex nr 1214623; z 23 sierpnia 2012 r., II CSK 49/2012, Lex nr 1228586; zob. Łopalewski (2012, s. 83) i Zawadzka (2014, s. 1164).

¹⁸ Gdyby sąd nie wezwał następcy prawnego zmarłego będącego zainteresowanym w sprawie do toczącego się postępowania i doszło do zakończenia postępowania, taki następca może, w przypadku naruszenia jego praw, żądać zgodnie z art. 524 § 2 k.p.c. wznowienia postępowania – uchwała składu siedmiu sędziów SN – zasada prawna – z 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, Legalis.

zmarłego uczestnika są sprzeczne z interesami któregośkolwiek z pozostałych uczestników. Ponadto zawieszenie takie uznaje się za uzasadnione, gdy jest to podyktowane wprost zaistniałą sytuacją. Taka sytuacja będzie miała miejsce między innymi w przypadku, gdy jedynym uczestnikiem postępowania nieprocesowego był jego wnioskodawca, który nie dożył zakończenia postępowania. Ostatecznie to do sądu będzie należała decyzja, czy w zaistniałej sytuacji postępowanie powinno zostać zawieszono celem umożliwienia spadkobiercom wstąpienia w miejsce zmarłego uczestnika, czy też może być dalej prowadzone bez udziału jego spadkobierców. Zagadnienie to jest o tyle ważne, że przyjęte w postępowaniu wieczystoksięgowym ograniczenia co do kręgu uczestników tego postępowania wpływają w sposób istotny na szybkość toczącego się postępowania wieczystoksięgowego (Zawadzka, 2019, s. 111–112).

Zawieszenie postępowania następuje wtedy, gdy w toku jego trwania zachodzi brak jednego z koniecznych warunków jego kontynuowania, który co do zasady daje się jednak z czasem wyeliminować (Litauer, 1933, s. 105). Czas zawieszenia toczącego się postępowania pozwala stronom procesu lub też uczestnikom postępowania nieprocesowego na usunięcie przeszkody do jego dalszego prowadzenia. Z punktu widzenia szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego dopuszczenie możliwości zawieszenia toczącego się postępowania z uwagi na śmierć jego uczestnika jest mocno dyskusyjne, znacznie bowiem wydłuża dokonanie przez sąd wpisu w księdze wieczystej. Dodatkowo z uwagi na zasadę wyrażoną w art. 626⁶ § 1 k.p.c. rozpatrywania wniosków według kolejności wpływu do sądu zawieszono postępowanie uniemożliwia (blokuje) do czasu rozpoznania wniosku o wpis (dokonania wpisu lub oddalenia wniosku o wpis) rozpatrzenie kolejnych złożonych do danej księgi wieczystej wniosków wieczystoksięgowych. Stąd też dopuszczalność zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego słusznie była krytykowana przez orzeczników, jak i uczestników obrotu prawnego nieruchomościami chcących szybko ujawnić zmianę stanu prawnego nieruchomości.

Istotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia kwestii dopuszczalności zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego z uwagi na śmierć uczestnika tego postępowania jest uchwała Sądu Najwyższego z 28 listopada 2018 r.¹⁹ W powyższej uchwale Sąd miał na względzie zdarzenie prawne zaistniałe w postępowaniu wieczystoksięgowym, a mianowicie śmierć uczestnika postępowania wieczystoksięgowego, oraz wypowiedział się co do dopuszczalności zawieszenia toczącego się postępowania celem umożliwienia jego podjęcia z następcą prawnym zmarłego uczestnika (Pruś, 2021, s. 624; Sondej, 2019). W uzasadnieniu uchwały SN, celem ujednoczenia praktyki orzecniczej sądów, omówił zagadnienie dotyczące ograniczonego kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego oraz wskazał, czy dopuszczalne jest zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci uczestnika tego postępowania. W piśmiennictwie powyższa kwestia budziła dotychczas po-

¹⁹ Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 28 listopada 2018 r., III CZP 25/18, Legalis.

ważne kontrowersje, a niejednolita praktyka sądów, w tym Sądu Najwyższego, dodatkowo pogłębiała chaos w wyjaśnieniu omawianego zagadnienia²⁰.

Sąd Najwyższy słusznie zauważył, że zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego jest odmiennie uregulowany od ogólnie przyjętych w art. 510 k.p.c. zasad dla postępowań nieprocesowych. Uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie podmioty wymienione w art. 626¹ § 2 k.p.c., gdzie ustawodawca posługuje się konstrukcją uczestników z mocy prawa. Taki typ uczestnictwa polega na tym, że to ustawa decyduje, jaki podmiot staje się uczestnikiem postępowania, a co za tym idzie – nie ciąży na samym uczestniku ani na sądzie obowiązek dokonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności w tym zakresie. Takie uregulowania bez wątpienia służą uproszczeniu samego postępowania wieczystoksięgowego i przyczyniają się do jego przyspieszenia (Gniewek, 2018, s. 786–787; Łopalewski, 2012, s. 83; Mysiak, 2012, s. 107; Szewczyk, 2012, s. 36).

Mając na uwadze charakter postępowania wieczystoksięgowego, które polega jedynie na rejestracji albo odmowie rejestracji skutków zdarzeń prawnych według stanu na datę złożenia wniosku oraz nacisk na jego szybkość i sprawność, słusznie Sąd Najwyższy stwierdził, iż udział jakichkolwiek następców prawnych uczestnika postępowania jest wykluczony. W tym przypadku bowiem zastosowanie znajdują zasady szczególne, uwzględniające specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, nie zaś ogólne zasady postępowania nieprocesowego. W konsekwencji przepisy postępowania wieczystoksięgowego słusznie takiego udziału nie przewidują (Zawadzka, 2019, s. 112).

Konsekwencją wykluczenia stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisu art. 510 § 2 zd. 1 i 2 k.p.c. jest to, że rozpoznając wniosek o wpis, orzekający nie wzywa do udziału w sprawie uczestników postępowania. Nie wydaje też on żadnego orzeczenia w przedmiocie dopuszczenia albo odmowy dopuszczenia do udziału w postępowaniu wieczystoksięgowym innych podmiotów poza wymienionymi w treści wniosku wieczystoksięgowego. Tym samym procesowym wyrazem uznania podmiotu za uczestnika postępowania sądowego w omawianym przypadku jest wyłącznie doręczenie zawiadomienia o dokonanym wpisie albo odpisu postanowienia o oddaleniu wniosku wieczystoksięgowego. Z kolei konsekwencją odmowy uznania za uczestnika danego postępowania jest pominięcie konkretnego podmiotu przy doręczeniach (Łopalewski, 2012, s. 83; Zawadzka, 2014, s. 1164).

Sąd Najwyższy wyraził słuszny pogląd, że skoro art. 510 § 1 k.p.c. nie znajduje zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, tym samym w przypadku śmierci uczestnika postępowania jego następca prawny nie może stać się uczestnikiem tego postępowania. Nie staje się też uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wskutek swoich własnych czynności procesowych. Taka sytuacja byłaby możliwa, jeśli postępowanie dotyczyłoby praw owego

²⁰ Por. uchwała SN z 23 kwietnia 1985 r., III CZP 16/85, Lex nr 3099; postanowienie SN z 18 lutego 2009 r., I CZ 1/09, Lex nr 1353074; uchwała SN z 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, Lex nr 584620; postanowienia SN: z 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, Lex nr 848107; z 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16, Lex nr 2297405; z 12 maja 2017 r., III CSK 154/16, Lex nr 2312013; z 18 maja 2017 r., III CZ 18/17, Lex nr 231009.

następcy prawnego w świetle brzmienia art. 510 § 1 k.p.c., gdyby przepis ten mógł być zastosowany w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym (Gniewek, 2018, s. 789–790; Rylski, 2017, s. 394–395).

W kontekście powyższego należy zgodzić się z Sądem Najwyższym, że regulacja zawarta w art. 626¹ § 3 k.p.c. przewiduje inne skutki dla postępowania wieczystoksięgowego (por. Rylski, 2013, s. 79–80). Mając powyższe na uwadze, wpis będzie mógł być dokonany nawet w sytuacji, gdy po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych. Wprawdzie Sąd Najwyższy w swoich dysertacjach niemalże pominął treść art. 626¹ § 3 k.p.c., który dopuszcza brak konieczności zawieszania postępowania przed wpisem/oddaleniem wniosku. Niemniej, jak słusznie zauważyła Julita Zawadzka (2019, s. 109), przepis ten dotyczy zarówno etapu poprzedzającego rozpoznanie wniosku o wpis, jak i etapu po jego rozpoznaniu. Dzieje się tak z uwagi na to, że regulacja zawarta w art. 626¹ § 3 k.p.c. nie dotyczy kwestii następstwa prawnego i procesowego ani samego zawieszenia (lub jego braku) postępowania wieczystoksięgowego na etapie przed rozpoznaniem wniosku o wpis.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że przepis art. 626¹ § 3 k.p.c. nie daje wystarczających podstaw do braku wyeliminowania z kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego następcy prawnego zmarłego uczestnika postępowania. W postępowaniu tym następstwo prawne nie dotyczy bowiem rejestracji skutków zdarzenia prawnego odnoszącego się do prawa ujawnionego lub mającego podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej, które to prawo jest przedmiotem tego następstwa. Wobec powyższego Sąd Najwyższy uznał, że z omawianego przepisu nie można *a contrario* wyprowadzać wniosku, iż przepisy art. 174 § 1 pkt 1 i art. 180 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. będą miały w postępowaniu wieczystoksięgowym zastosowanie po dokonaniu wpisu albo oddaleniu wniosku o wpis w pierwszej instancji.

Za powyższym stanowiskiem opowiada się większość przedstawicieli doktryny, słusznie uważając, że art. 626¹ § 3 k.p.c. wyklucza konieczność zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego, zgodnie art. 174 § 1 pkt 1 i § 2 k.p.c., na skutek śmierci uczestnika postępowania, czy też utraty przez niego zdolności sądowej (Mysiak, 2012, s. 169–170, 2008, s. 96; Rylski, 2017, s. 393; Siciński, 2005, s. 96). Stanowisko odmienne przyjmuje Grzegorz Jędrejek (2010, s. 54–55), którego zdaniem dopuszczalne jest zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego, zgodnie z art. 626¹ § 3 k.p.c., w razie śmierci uczestnika postępowania, po dokonaniu wpisu (odmiennie Zawadzka, 2019, s. 109). Natomiast brak stanowiska autora, czy tak samo sąd rozpoznający wniosek o wpis powinien się zachować, gdy wniosek zostanie przez niego oddalony. Jędrejek (2010, s. 54–55) uznaje, że powyższe reguły dotyczą także postępowania toczącego się przed sądem drugiej instancji. Mianowicie w przypadku śmierci uczestnika w toku postępowania toczącego się wskutek zaskarżenia orzeczenia wydanego przez sąd pierwszej instancji należy zawiesić, zgodnie z art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 398¹² w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., postępowanie kasacyjne już po wydaniu przez sąd drugiej instancji postanowienia w przedmiocie wpi-

su. Zawieszenie to nastąpi w celu doręczenia tego orzeczenia następcy prawemu zmarłego uczestnika i umożliwienia mu zaskarżenia orzeczenia jako uczestnikowi toczącego się postępowania (por. Zawadzka, 2019, s. 110–111).

Wydaje się, że stanowisko Jędrejka, nakazujące zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego zgodnie z art. 174 § 1 pkt 1 i § 2 k.p.c. wskutek śmierci uczestnika postępowania, czy też utraty przez niego zdolności sądowej, na podstawie o art. 626¹ § 3 k.p.c., nie jest prawidłowe i nie przyczynia się do szybkiego i sprawnego ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Przede wszystkim za takim stanowiskiem przemawia treść art. 626¹ § 2 k.p.c., który to eliminuje z kręgów uczestników postępowania wieczystoksięgowego następców prawnych zmarłego uczestnika. Warto podkreślić, że potencjalne dopuszczenie do postępowania wieczystoksięgowego następców prawnych zmarłego uczestnika wymagałoby uprzedniego wykazania przez nich swojego następstwa prawnego stosownymi dokumentami. To zaś znacznie wydłużyłoby postępowanie wieczystoksięgowe i negatywnie odbiłoby się na pewności obrotu prawnego nieruchomości.

Śmierć uczestnika postępowania wieczystoksięgowego po wpłynięciu do sądu wniosku o wpis zarówno przed jego dokonaniem, jak i po wpisie nie ma zatem wpływu na jego przebieg. Dotyczy to także sytuacji, gdy w stosunku do uczestnika wydano prawomocne postanowienie o stwierdzeniu zgonu albo uznaniu za zmarłego. Utrata zdolności sądowej nie może stanowić przeszkody do dokonania wpisu. Wynika to z faktu, że sąd wieczystoksięgowy bierze pod uwagę stan rzeczy z chwili wpłynięcia wniosku, a specyfika samego postępowania, jakim jest regulacja zawarta w art. 626¹ § 2 k.p.c., nie daje podstaw do jego zawieszenia. Co istotne, art. 626¹ § 3 k.p.c. przesądza o braku podstaw do zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego zgodnie z art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w przypadku śmierci po złożeniu wniosku o wpis wnioskodawcy, będącego jedynym uczestnikiem (Rylski, 2022, nb. 45; odmienne stanowisko dopuszczające zawieszenie Zawadzka, 2014, s. 1173).

Brak możliwości zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci uczestnika tego postępowania celem przystąpienia do postępowania jego następcy prawnego nie jest w sprzeczności z treścią z art. 626¹² k.p.c. Przepisy ten ma na celu wyłącznie usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego. Wyraża się ono w nałożeniu na wskazane w nim podmioty ciężaru zawiadamiania sądu o zmianie adresu lub wskazania adresu do doręczeń. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że przedmiotem regulacji art. 626¹² k.p.c. nie jest zagadnienie, kto jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, w tym modyfikacja kręgu uczestników tego postępowania określonego w art. 626¹ § 2 k.p.c. Założeniem jest to, że jest on adresowany jedynie do osób, które mogą być potencjalnie uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego²¹.

Wreszcie istotnym argumentem przeciwko następstwu procesowemu następcy prawnego zmarłego uczestnika postępowania jest ograniczona kognicja

²¹ Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 28 listopada 2018 r. (III CZP 25/18), Legalis.

sądu wieczystoksięgowego. Mając na uwadze treść art. 626^s § 2 k.p.c., że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej – nie ma on prawnych możliwości zweryfikowania, czy po złożeniu wniosku doszło, po pierwsze, do śmierci uczestnika postępowania oraz po drugie, kto jest następcą prawnym zmarłego w sytuacji, w której nie wynika to z wniosku, załączonych dokumentów ani treści księgi wieczystej. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że sposób ustalania uczestników postępowania wieczystoksięgowego musi być dostosowany do możliwości dowodowych sądu w tym postępowaniu²².

Oczywiście brak możliwości zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci jego uczestnika może mieć wpływ na prawa i obowiązki osób dysponujących tytułem prawnym do nieruchomości powstałym w wyniku przejścia praw na następców prawnych. Trafne wydaje się jednak stanowisko Sądu Najwyższego, że wykluczenie następcy prawnego zmarłego uczestnika postępowania wieczystoksięgowego spośród osób mających lub mogących uzyskać status jego uczestnika oznacza jedynie brak możliwości ochrony swoich praw w już toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym. Powoduje to, że następca prawny pozbawiony jest uprawnień zmarłego uczestnika tego postępowania i co za tym idzie – nie może zajmować w toczącym się już postępowaniu stanowiska co do podstaw dokonania wpisu. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, ograniczenie to nie wyklucza jednak uzyskania przez niego ochrony prawnej w odrębnym postępowaniu. Może to nastąpić zarówno przez złożenie przez niego odrębnego wniosku o wpis własnego prawa w księdze wieczystej, po wykazaniu przez wnioskodawcę następstwa prawnego po zmarłym uczestniku postępowania pierwotnego. Może również dochodzić swoich praw w odrębnym postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), w którym sąd orzeka wprost o prawie i ewentualnie rozstrzyga spory dotyczące prawa wpisanego lub podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może stanowić swoiste uzupełnienie postępowania wieczystoksięgowego w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Powyższe powództwo stanowi swoiste odstępstwo od zasady prawomocności wpisów, gdzie ustawodawca, mając na uwadze ochronę ważniejszego dobra, jakim są prawa podmiotów, zagwarantował wszystkim osobom zainteresowanym szansę ochrony w odrębnym postępowaniu, przełamując niejako zasadę prawomocności wpisów²³. Na podstawie orzeczeń zapadłych zgodnie z art. 10 u.k.w.h. porządkowaniu podlega stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. Bez względu na powyższe, dopóki wpis nie został wykreślony z księgi wieczystej, korzysta on z przymiotu prawomocności i w związku z tym prawo wpisane w księdze wieczystej podlega ochronie (zob. Kowalik, 2020, s. 207–210, 2021, s. 115; Mysiak, 2017, s. 617–618).

²² Ibid.

²³ Postanowienie SN z 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, Lex nr 274213.

VI. PODSUMOWANIE

Odpowiednio ukształtowany system rejestracji zmiany stanu prawnego nieruchomości oparty jest na maksymalnym zapewnieniu podmiotom funkcjonującym na rynku nieruchomości szybkiego ujawnienia przez wpis zdarzeń prawnych dotyczących stanu prawnego nieruchomości. Bez wątpienia postępowanie wieczystoksięgowe posiada cechy rzetelnego, efektywnego i dającego obywatelom poczucie należytej jakości usługi publicznej. Stąd też wydaje się uzasadnione wprowadzenie przez ustawodawcę takich instytucji procesowych, które z jednej strony zapewnią utrzymanie jakości rozstrzygania, przy zachowaniu gwarancji szybkiego i sprawnego dokonania wpisu z drugiej. Zakaz zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego wobec śmierci uczestnika tego postępowania spełnia powyższe kryteria.

Szybkość i sprawność postępowania w połączeniu z jego efektywnością są wyznacznikami prawidłowo funkcjonującego wymiaru sprawiedliwości, gwarantującego stronom postępowania uzyskanie ochrony prawnej w rzetelnym procesie. Efektywny proces powinien być szybki, prosty i względnie tani z zachowaniem prymatu celu, którym jest prawidłowość rozstrzygnięcia. Dopiero zaistnienie tych trzech elementów w połączeniu z zachowaniem zasad postępowania cywilnego sprawia, że możemy mówić o odpowiedniej jakości, która daje poczucie bezpieczeństwa prawnego obywateli. Wymiar sprawiedliwości opieszale, skomplikowany, czy też nastawiony nadmiernie na zysk stanowić będzie jedynie zaprzeczenie idei demokratycznego państwa prawnego, co negatywnie odbije się na zaufaniu obywateli do państwa.

Powyższe kryteria wzorcowo skonstruowanego postępowania powinny być realizowane na każdym jego etapie i bez względu na to, czy jest to proces, czy toczy się ono w trybie nieprocesowym. Jest to istotne w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdzie szybkie i sprawne ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości ma bezpośredni wpływ na prawidłowość dokonanych transakcji na rynku nieruchomości. Niezachowanie standardu sprawnego rozpoznania sprawy o wpis będzie negatywnie oddziaływać na prawa i obowiązki uczestników obrotu prawnego nieruchomości. W konsekwencji ustawodawca wprowadził do postępowania wieczystoksięgowego szereg instytucji, które mają na celu jego usprawnienie, a które decydują o jego szybkości i efektywności.

Należy zgodzić się ze stwierdzeniem, że śmierć uczestnika postępowania o wpis w księdze wieczystej nie ma wpływu na szybkość i sprawność toczącego się postępowania wieczystoksięgowego. Wiąże się to z poglądem o zakazie zawieszania postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci uczestnika tego postępowania w celu umożliwienia jego podjęcia z następcami prawnymi. Stanowisko to wynika z charakteru samego postępowania wieczystoksięgowego, gdzie szybkość i sprawność ujawnienia przez wpis zmiany stanu prawnego nieruchomości stawiana jest ponad rozstrzygnięcie sporu o prawo podlegające ujawnieniu.

Służy temu przede wszystkim przyjęty przez ustawodawcę w art. 626¹ § 2 k.p.c. zawężony krąg uczestników tego postępowania, gdzie uczestnikami są

„tylko” te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, oraz osoby, na których rzecz wpis ma nastąpić. Warto podkreślić, że użyte sformułowanie „osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone” należy rozumieć w sposób formalny, uwzględniający treść wpisów w księdze wieczystej oraz treść żądania wniosku o wpis. Te elementy w połączeniu z ograniczoną kognicją sądu wieczystoksięgowego wyrażoną w art. 626⁸ § 2 k.p.c., wykluczającą stosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 510 § 2 k.p.c. – bez wątplenia przyczyniają się do przyspieszenia postępowania wieczystoksięgowego.

W mojej ocenie tak skonstruowane postępowanie wieczystoksięgowe realizuje cele przed nim stawiane i pozwala uczestnikom obrotu prawnego nieruchomościami uzyskać w stosunkowo krótkim czasie ochronę prawną prawa podlegającego wpisowi w księdze wieczystej. Dopuszczalność zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego na skutek śmierci jego uczestnika byłaby sprzeczna z postulatem szybkiego i sprawnego rozpatrywania sprawy bez zbędnej zwłoki i negatywnie odbiłaby się na bezpieczeństwie obrotu prawnego nieruchomościami.

Bibliografia

- Ciepla, H., i Bała-Gonczarz, E. (2007). *Ustawa o księgach wieczystych. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*. Wolters Kluwer.
- Dziurda, M. (2019). Śmierć uczestnika a zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego. *Monitor Prawniczy*, 27(11), 611–614. 10.32027/MOP.19.11.5
- Flaga-Gieruszyńska, K. (2017). Szybkość, sprawność i efektywność postępowania cywilnego – zagadnienia podstawowe. *Zeszyty Naukowe KUL*, 60(3), 5–20. <https://doi.org/10.31743/zn.2017.60.3.5-20>
- Gniewek, E. (2005). Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego. *Rejent*, 9, 66–80.
- Gniewek, E. (2018). *Księgi wieczyste: art. 1–58² KWU, art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz* (wyd. 2). C. H. Beck.
- Jakimiec, D. (2020). Skutki śmierci uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. *Monitor Prawniczy*, 28(10), 539–543.
- Jędrejek, G. (2010). Zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego w razie śmierci uczestnika. *Studia Prawnicze KUL*, 2–3(42–43), 49–59.
- Kowalik, E. (2020). *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*. Wolters Kluwer.
- Kowalik, E. S. (2021). Ograniczony krąg uczestników w postępowaniu wieczystoksięgowym a realizacja prawa do sądu. *Studia Prawnicze KUL*, 2(86), 103–119. <https://doi.org/10.31743/sp.12298>
- Kuropatwiński, J. (2013). Księgi wieczyste: komentarz do art. 1–582 u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.: *Tom 1. Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*. POL SP Sp. z o.o. z siedzibą w Płońsku.
- Laskowska, A. (2009). *Zawieszenie sądowego postępowania rozpoznawczego w sprawach cywilnych*. Wolters Kluwer.
- Litauer, J. J. (1933). *Komentarz do procedury cywilnej*. Biblioteka Prawnicza.
- Lopalewski, B. (2012). Krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego – w poszukiwaniu optymalnego modelu (uwagi de lege lata). *Rejent*, 1, 81–100.
- Mysiak, P. (2008). Wniosek o wpis w księdze wieczystej. *Rejent*, 7–8, 73–98.
- Mysiak, P. (2012). *Postępowanie wieczystoksięgowe*. LexisNexis.
- Mysiak, P. (2017). Ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego w kontekście art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W: H. Babiuch, P. Kapusta i J. Michalska (red.), *Aktualne problemy konstytucji. Księga jubileuszowa z okazji 40-lecia pracy naukowej Profesora*

- ra Bogusława Banaszaka (s. 610–619). Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Witelona w Legnicy.
- Pilipiec, S. (2000). Teoretycznoprawne aspekty zasady prawa do sądu. *Annales UMCS, Sectio G, Lublin, 47*, 223–238. <http://bc.umcs.pl/dlibra/publication/41384/edition/38004?language=pl>
- Pruś, P. (2021). Komentarz do art. 626¹ K.p.c. W: M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz: Tom 2. Art. 506–1217* (s. 622–624). Wolters Kluwer.
- Rowiński, T. (1971). *Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym*. Wydawnictwo Prawnicze.
- Różek, S. (2006). Sprawność postępowania cywilnego – uwagi praktyczne i postulaty de lege ferenda. *Monitor Prawniczy, 2*, 1144–1150.
- Rylski, P. (2013). Czy następca prawny osoby ujawnionej w księdze wieczystej jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego zmierzającego do obciążenia prawa? *Przegląd Prawa Cywilnego, 1*, 79–88.
- Rylski, P. (2017). *Uczestnik postępowania nieprocesowego – zagadnienia konstrukcyjne*. Wolters Kluwer.
- Rylski, P. (2022). *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*. Legalis.
- Siciński, P. (2004). Zakres odpowiedniego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisów kodeksu postępowania cywilnego o procesie. *Przegląd Sądowy, 3*, 82–105.
- Siedlecki, W. (1988). *Postępowanie nieprocesowe*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Sondej, M. Z. (2019). *Skutki śmierci wnioskodawcy albo uczestnika postępowania wieczystoksięgowego po złożeniu wniosku o wpis w kontekście zawieszenia postępowania z urzędu do czasu ustąpienia do postępowania następców prawnych*. Lex/el.
- Szewczyk, J. (2012). Krag uczestników postępowania wieczystoksięgowego art. 626¹ § 2 k.p.c. Głosa do uchwały SN – Izby Cywilnej z 7 lipca 2010 r. (III CZP 45/10). *Monitor Prawa Bankowego, 3*, 30–42.
- Zawadzka, J. (2014). Komentarz do art. 626¹ K.p.c. W: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe* (s. 1160–1182). LexisNexis.
- Zawadzka, J. (2019). Przegląd orzecznictwa Izby Cywilnej Sądu Najwyższego. 2.3. Skutki śmierci uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. *Palestra, 9*, 105–113.