

Sygn. akt II Ca 324/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie	SSA Grzegorz Ślęzak SSA Stanisław Łęgosz

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2013 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku G.W. i A.W.

z udziałem A. D., J. D. i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpis hipoteki przymusowej w dziale IV-tym nowo założonej księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 29 marca 2013 r., sygn. akt Dz.Kw. (...)

**postanawia:** oddalić apelację.

Zarządzenie:

Odpis postanowienia doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców oraz uczestnikom z pouczeniem o przysługującym środku zaskarżenia.

04.06.2013r.

Sygn. akt II Ca 324/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił wniosek A.W. i G.W. z udziałem A. D., J. D.i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpis hipoteki przymusowej w dziale IV - tym nowo założonej księgi wieczystej - w zakresie skargi A.W. i G.W. na oddalenie wniosku o dokonanie wpisu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Wnioskodawcy A.W. i G.W. wnieśli jako wierzyciele o założenie księgi wieczystej da własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz A. D.i J. D., a następnie o wpis hipoteki przymusowej w dziale IV - tym nowo założonej księgi wieczystej.

Wskazali, że postanowieniem z dnia 30 listopada 2012 r. oddalony został wniosek o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV - tym nowo założonej księgi wieczystej. Do wniosku załączyli pismo procesowe oraz sądowy tytuł wykonawczy z dnia 11 grudnia 2006 r., oznaczony sygnaturą akt (...), wydany przeciwko A. D. i J. D. jako współnikom spółki cywilnej (...) w R..

Do wniosku załączyli pismo, w którym wnieśli o zobowiązanie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. o złożenie potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii przydziału lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...), wydanego na rzecz A. D. i J. D., zaświadczenia zawierającego opis lokalu oraz jego położenie, a następnie o zwrócenie się do Starostwa Powiatowego w R. o nadesłanie wypisu z rejestru gruntów dla działki, na której znajduje się budynek tj. kompletu dokumentów koniecznych dla założenia księgi wieczystej.

Postanowieniem referendarza sądowego z dnia 30 listopada 2012 r. wniosek o dokonanie wpisu został oddalony.

Wskazując na treść przepisu art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. referendarz sądowy argumentował, że to na wnioskodawcy ciąży obowiązek dołączenia do wniosku kompletu dokumentów stanowiących podstawę wpisu, a sąd wieczystoksięgowy bada tylko treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Ograniczenie to stanowi specyfikę postępowania wieczystoksięgowego. Stwierdzenie braku podstaw lub przeszkód do jego dokonania powodują stosownie do treści przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oddalenie wniosku, gdyż postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym rodzajem postępowania, mającego charakter postępowania rejestrowego, a nie sporu równouprawnionych stron przed niezawisłym sądem.

Brak kompletu dokumentów, a to przydziału lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) wydanego na rzecz A. D. i J. D., zaświadczenia zawierającego opis lokalu oraz jego położenie oraz wypisu z rejestru gruntów dla działki, na której znajduje się budynek, stanowi przeszkodę do założenia księgi wieczystej, a w konsekwencji dokonania wpisu hipoteki przymusowej. Dlatego po przeprowadzeniu badania w granicach zakreślonych przepisem art. 626 § 2 k.p.c., po stwierdzeniu braku podstaw do założenia księgi wieczystej oraz przeszkody do dokonania wpisu hipoteki przymusowej, wniosek o dokonanie wpisu został oddalony.

W skardze na postanowienie referendarza sądowego z dnia 30 listopada 2012 r. oddalającego wniosek o dokonanie wpisu, A.W. i G.W. zaskarżając w całości to postanowienie, zarzucili:

- naruszenie przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez błędną jego wykładnię skutkującą uznaniem, że Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dopuszczenia dowodu z dokumentów innych niż fizycznie załączone do wniosku o wpis,
- naruszenie przepisu art. 250 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosków dowodowych złożonych przez wnioskodawców, a zmierzających do pozyskania dokumentów będących podstawą wpisu, których wnioskodawcy nie mogli samodzielnie uzyskać,
- naruszenie przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez bezzasadne uznanie, że w niniejszej sprawie istnieje przeszkoda do dokonania wpisu, a uwzględnienie wniosków dowodowych usunęłoby tą przeszkodę,
- naruszenie przepisów art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. i art. 109 ust. 1 u.k.w.h., przez faktyczne pozbawienie wnioskodawców będących wierzycielami, prawa do dokonania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużników.

Wnieśli o:

- założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) na rzecz A. D. i J. D., po uprzednim uzyskaniu dokumentów i informacji będących podstawą wpisu.

W uzasadnieniu stwierdzili, że referendarz sądowy błędnie twierdzi w uzasadnieniu skarżonego postanowienia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie stosuje się przepisów postępowania cywilnego o dowodzie z dokumentu, a

w szczególności art. 250 § 1 zdanie drugie k.p.c. Podzielając pogląd o tym, że to na wnioskodawcy ciąży obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu wynikający z przepisu art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. wskazali, że od reguły tej istnieje wyjątek wynikający z przepisu art. 250 § 1 zdanie drugie k.p.c., dotyczący dokumentu urzędowego znajdującego się w aktach organu władzy publicznej lub innego organu państwowego, organizacji zawodowej, samorządowej, spółdzielczej lub innej organizacji pozarządowej, którego stroną nie jest w stanie samodzielnie uzyskać. Wyjątek ten ma zastosowanie wbrew twierdzeniu referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym, co wynika wprost z treści art. 13 § 2 k.p.c.

Dlatego zasadnym jest zarzut naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c., gdyż jedyną przeszkodą do dokonania wpisu wygenerował referendarz sądowy, który nie uwzględnił wniosków zgłoszonych wniosków dowodowych. Wskazali, że przy podobnym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim dokonał wpisu hipoteki przymusowej. Przyjęcie poglądu referendarza sądowego prowadziłoby do faktycznego pozbawienia wierzycieli prawa do dokonania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika, gdyż wierzyciele nie dysponują oryginałami dokumentów stanowiących podstawę założenia księgi wieczystej, a dłużnicy nie są zainteresowani ich udostępnieniem.

Wierzyciele podjęli próbę samodzielnego uzyskania dokumentów stanowiących podstawę założenia księgi wieczystej, lecz (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa odmówiła wydania ich wierzycielom, co dokumentuje pismo załączone do wniosku. Dlatego skorzystanie z możliwości przewidzianej w art. 250 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jest jedynym sposobem realizacji uprawnień wierzycieli zagwarantowanych treścią art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. i art. 109 ust. 1 u.k.w.h.

Koncepcja referendarza sądowego pozbawia wnioskodawców zabezpieczenia przysługującej im wierzycielności stwierdzonej tytułem wykonawczym.

Sąd Rejonowy zważył, iż zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określają przepisy art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. Stanowią one, że wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach. Sąd rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Obowiązujący stan prawny przesądza o tym, że każda przeszkoda do dokonania wpisu uzasadnia oddalenie wniosku, bez wzywania do jej usunięcia, tak jak to miało miejsce poprzednio, przed ostatnią nowelizacją, kiedy to Sąd mógł wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do usunięcia przeszkody, z ważnych powodów termin ten przedłużyć i dopiero po bezskutecznym upływie terminu odmówić dokonania wpisu.

Warunkiem koniecznym dokonania wpisu hipoteki przymusowej jest istnienie księgi wieczystej, gdyż do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.). Brak księgi wieczystej uniemożliwia dokonanie takiego wpisu.

Niedopuszczalność przekraczania granic kognicji z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., oznacza zakaz prowadzenia jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie ustaleń. Nie ulega jednak wątpliwości uprawnienie wierzyciela do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej, w celu dokonania wpisu hipoteki przymusowej.

Zauważyć należy, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie odmówiła definitywnie wydania dokumentów koniecznych dla założenia księgi wieczystej. W piśmie adresowanym do pełnomocnika wnioskodawców pisze, że żądane dokumenty mogą być udostępnione innym osobom, jeżeli w sposób wiarygodny uzasadnią potrzebę ich posiadania, u ich udostępnienie nie naruszy praw i wolności osób, których dotyczą. Nadto zauważono, że adresat pisma nie posiada pełnomocnictwa upoważniającego go do otrzymania dokumentów.

Uwzględnienie skargi i zobligowanie referendarzy do zbierania dokumentów koniecznych do założenia księgi wieczystej, pozbawiłoby Wydział Ksiąg Wieczystych możliwości realizacji podstawowego zadania w postaci dokonywania szybkich wpisów.

Za przepisem art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Skutkiem wniesienia skargi na orzeczenie referendarza jest utrata mocy orzeczenia innego niż wpis ( art. 398<sup>22</sup> § 1 i 2 k.p.c. ), kiedy tej mocy orzeczenie nie traci (art. 518 § 3 k.p.c.). Przepis art. art. 518 § 3 k.p.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisu art. art. 398<sup>22</sup> § 1 i 2 k.p.c.

Dlatego należało z przyczyn wyżej przedstawionych oddalić wniosek o dokonanie wpisu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. przez błędną ocenę zgromadzonych w aktach sprawy dowodów tj. pisma (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 3 listopada 2010 r. skutkującą nieuprawnionym wnioskiem, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa definitywnie nie odmówiła wnioskodawcom wydania dokumentów i informacji o które wnioskowali, podczas gdy treść w/w pisma jest jednoznaczna i zawiera ni mniej ni więcej tylko właśnie definitywną odmowę wydania tych dokumentów,
- naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez błędną jego wykładnię skutkującą uznaniem, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dopuszczenia dowodu z dokumentów innych niż fizycznie załączone do wniosku o wpis,
- naruszenie art. 250 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosków dowodowych złożonych przez wnioskodawców, a zmierzających do pozyskania dokumentów będących podstawą wpisu, których wnioskodawcy nie mogą samodzielnie uzyskać,
- naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez bezzasadne uznanie, że w niniejszej sprawie istnieje przeszkoda do dokonania wpisu, podczas gdy przy uwzględnieniu zgłoszonych wniosków dowodowych nie wystąpiłaby żadna przeszkoda w uwzględnieniu żądania,
- naruszenie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. i art. 109 ust 1 u.k.w.h. przez faktyczne pozbawienie wnioskodawców (wierzycieli) prawa do dokonania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużników.

Wskazując na powyższe wnosili o:

1) zmianę zaskarżonego postanowienia przez założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, położonego w R. przy ul. (...), który to lokal wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, po uprzednim uwzględnieniu wniosków zgłoszonych przez wnioskodawców, zmierzających do uzyskania dokumentów i informacji będących podstawą wpisu, znajdujących się w posiadaniu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. oraz Starostwa Powiatowego w R., których to dokumentów wnioskodawcy nie mogą samodzielnie uzyskać tj.

a. poświadczoną za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do jej reprezentacji kopii dokumentu - przydział lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) wydanego na rzecz A. i J. D.,

b. zaświadczenia zawierającego opis ww. lokalu tj. informacji o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, kondygnacji, na której znajduje się lokal, rodzaju i liczbie izb wchodzących w skład lokalu, wielkości udziału w nieruchomości wspólnej lub w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności wspólnych części budynku,

c. informacji dotyczącej obrębu geodezyjnego i numeru działki, na której jest posadowiony budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal oraz o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się ten budynek,

d. wypisu z rejestru gruntów dla w/w działki.

i wpis hipoteki przymusowej w dziale IV nowo założonej księgi wieczystej na podstawie załączonego do wniosku tytułu wykonawczego,

ewentualnie

uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wierzycieli kosztów niniejszego postępowania wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie jest uzasadniona a podniesione w niej zarzuty obraży prawa procesowego są całkowicie chybione.

W postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest ograniczona. Zgodnie bowiem z treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie dokumentów załączonych do pisma inicjującego postępowanie sprowadza się do analizy czy są one sporządzone w wymaganej prawem formie a nadto czy ich treść stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Wymogi formalne dokumentów warunkujących uwzględnienie wniosku są przewidziane w art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zmianami).

Jest niewątpliwym, iż autor wniosku nie złożył wszystkich wymaganych dokumentów stanowiących podstawę założenia księgi wieczystej na przedmiotowy lokal oraz wpisania w niej hipoteki. Złożona natomiast decyzja o przyznaniu lokalu Nr (...) jest jedynie kserokopią (por. k. 17).

Z tych przyczyn trafne jest zapatrywanie Sądu Rejonowego, iż brak było podstaw do uwzględnienia wniosku.

Ma również Sąd rację podnosząc, iż w obecnym stanie prawnym – z uwagi na wyeliminowanie z porządku prawnego art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – brak jest konieczności wzywania wnioskodawcy do usunięcia przeszkody do wpisu, tj. do złożenia wymaganych dokumentów. Stanowisko w tym względzie wyrażone w motywach pisemnych zaskarżonego postanowienia jest trafne i znajduje uzasadnienie w przytoczonym poglądzie judykatury (por. także Postanowienie Sądu Najwyższego z 9.03.2004r. V CK 448/03, Lex Nr 183791, postanowienie SN z 23.01.2004r. II CK 245/02, (...), z. 1, poz. 3). Stanowisko to jest jednocześnie powszechnie akceptowane w nauce prawa (por. np. Agnieszka Maziarz, Komentarz do art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Opublikowane w Systemie Informacji Prawnej Lex). Podkreśla się, iż w omawianym przypadku mamy do czynienia z sytuacją braku nieusuwalnego, którego istnienie w dacie wydania rozstrzygnięcia skutkuje oddaleniem wniosku. Trudno więc czynić zarzut, iż Sąd I instancji nie podjął starań do uzyskania wymaganych dokumentów bezpośrednio ze spółdzielni mieszkaniowej.

Podkreślenia wymaga jednocześnie, że powyższe uwagi odnoszą się także do postępowania odwoławczego.

Artykuł 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez Sąd Odwoławczy postępowania wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z 12.01.2012r. IV CSK 250/11, Lex Nr 1131134).

Odrębnego rozważenia wymaga – sygnalizowany przez skarżącego – brak możliwości uzyskania wymaganych dokumentów przewidzianych prawem ze spółdzielni mieszkaniowej. W toku postępowania autor wniosku podnosił, że

spółdzielnia z powołaniem się na ochronę danych osobowych odmawia udostępnienia oryginału decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, zaświadczenia zawierającego opis w/w lokalu oraz zaświadczenia zawierającego informację dotyczącą obrębu geodezyjnego i numeru działki, na której budynek jest posadowiony.

Żądanie zawarte we wniosku (por. k. 1 i 2), ażeby o nadesłanie w/w dokumentów zwrócił się sąd jest nieuprawnione.

Wnioskodawca reprezentowany przez pełnomocnika profesjonalistę nie może oczekiwać, że Sąd „zastąpi” stronę w zgromadzeniu niezbędnego materiału dowodowego.

Twierdzenia skarżącego, iż istnieje niemożność samodzielnego uzyskania w/w dokumentów są co najmniej przedwczesne.

Zagadnienie dotyczące tajemnicy danych jest uregulowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101, poz. 926 z 2002r. z późn. zmianami). Zakres podmiotowy określa art. 3 w/w ustawy. Jest niewątpliwe, że pod uregulowania objęte ustawą podpadają m.in. spółdzielnie mieszkaniowe (por. Janusz Barta, Paweł Fajgielski i Ryszard Markiewicz, komentarz do art. 3 ustawy o ochronie danych osobowych, opublikowany w Systemie Informacji Prawnej Lex). Organem do rozpatrywania spraw dotyczących danych osobowych jest Generalny Inspektorat Danych Osobowych (por. art. 8 ust. 1 ustawy). Jego kompetencje określa przepis art. 12 i art. 18 ustawy. Organ ten jest władny m.in. do wydania decyzji w przedmiocie udostępnienia danych osobowych (por. Janusz Barta, Paweł Fajgielski i Ryszard Markiewicz, Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie danych osobowych, opublikowany w Systemie Informacji Prawnej Lex t. 6).

Jak wynika z akt sprawy skarżący nie zainicjował postępowania administracyjnego zmierzającego do uzyskania danych osobowych ze spółdzielni mieszkaniowej. Brak jest zatem podstaw, na obecnym etapie postępowania, do formułowania twierdzeń, że zachodzi niemożliwość uzyskania wymaganych dokumentów samodzielnie ze spółdzielni mieszkaniowej.

Z tych przyczyn wskazywany w apelacji zarzut obrazy prawa procesowego i materialnego jest w oczywisty sposób bezzasadny. W szczególności dotyczy to naruszenia zaskarżonym postanowieniem art. 250 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd nie uchybił dyspozycji art. 233 § 2 k.p.c. Ocena zaofiarowanych przez stronę dokumentów jest prawidłowa i respektuje reguły w nim wyrażone. Z przyczyn podanych wyżej brak jest podstaw do przyjęcia, że nastąpiło naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Jak podniesiono wcześniej postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym rodzajem postępowania nieprocesowego. Ogólne reguły dowodzenia zastrzeżone dla procesu ulegają ograniczeniu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Odpowiednie ich zastosowanie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. musi uwzględniać specyfikę i odmienność tego postępowania.

W konsekwencji nie ma racji również autor apelacji, wskazując na obrzę art. 626<sup>9</sup> k.p.c. a następnie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. i art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając zatem na uwadze przedstawione rozważania i powoływane w nich przepisy należało wniesioną apelację, jako nieuzasadnioną oddalić, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

JG/AOw