

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił wniosek T. M. i M. M. o wpis hipoteki w dziale IV księgi wieczystej (...).

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd I instancji podniósł, iż w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łowiczu prawo własności nieruchomości wpisane jest na rzecz wnioskodawców. Wnioskodawcy dołączyli do wniosku oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości objętej powołaną księgą wieczystą hipoteki umownej na rzecz (...) oraz zaświadczenie tejże Kasy, stwierdzające, że wnioskodawcy ustanowili na jej rzecz w formie pisemnej hipotekę do sumy 153.000 złotych.

Sąd I instancji wywiódł, iż w rozpoznawanej sprawie brak jest podstawy do dokonania wpisu, bowiem oświadczenie wnioskodawców nie spełnia wymagań formalnych wymaganych od dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Brak oświadczenia wnioskodawców z podpisami notarialnie poświadczonymi stanowi przeszkodę do uwzględnienia wniosku.

Apelację od tego wpisu złożył uczestnik Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa (...) w J..

Skarżący zarzucił postanowieniu :

1.naruszenie prawa materialnego w zakresie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych / Dz. U. z 2012 r. , poz. 855 ze zm./ poprzez niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego ,co skutkowało odmową wpisu hipoteki na rzecz skarżącego , pomimo spełnienia przesłanek ustawowych w zakresie formy oświadczenia o ustanowieniu hipoteki będącego podstawą wpisu w księdze wieczystej;

2.naruszenie prawa materialnego w zakresie art. 31 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece / t.j. Dz. U z 2013r. poz. 707 ze zm./ poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu , że wynikająca z tego przepisu norma prawna określa minimalne wymagania formalne dokumentów obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym , pomimo wyraźnego odesłania ustawodawcy do treści przepisów szczególnych , co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego zastosowania tego przepisu i odmowy dokonania wpisu hipoteki.,

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o wpis .Nadto skarżący wniósł o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Apelacja jest uzasadniona , skutkuje uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu w Łowiczu do ponownego rozpoznania.

Stosownie do przepisu art. 626 ze znaczką 8 § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku , dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy do wniosku o wpis hipoteki na rzecz uczestnika załączyli swoje oświadczenie o ustanowieniu na rzecz uczestnika hipoteki w formie pisemnej.

Stosownie do art. 31 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca (...) o księgach wieczystych i hipotece / t.j. Dz. U z 2013r. poz. 707 ze zm./wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym , jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Zatem ustawodawca w powołanym przepisie wskazał minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym .Jednakże przepisy mogą przewidywać inną formę dla dokumentu będącego podstawą wpisu niż forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym .Przez „przepisy szczególne” należy rozumieć zarówno ustawę o księgach wieczystych i hipotece, jak

i inne akty prawne. Przepisy mogą wprowadzać jako wymóg „formę silniejszą” , tj. aktu notarialnego albo „formę słabszą” , tj. pisemną albo z datą pewną .

Przepisami , które wprowadzają „słabsza formę” do wpisu prawa do księgi wieczystej jest art. 95 prawa bankowego , zgodnie z którym podstawą wpisu hipoteki na rzecz banku jest pisemne oświadczenie banku oraz art. 29 ust.2 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo kredytowych / Dz. U. z 2012 r. poz. 855 ze zm./ , zgodnie z którym podstawę wpisu w księdze wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt lub pożyczkę udzieloną przez kasy stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz kasy z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Z uwagi na brzmienie tego przepisu w ocenie Sądu Okręgowego należy uznać , iż przepis ten ma rangę przepisu szczególnego w stosunku do art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece , a tym samym wprowadza inną formę dokumentu , który może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej /podobny pogląd został zaprezentowany w „Komentarzu do ustawy o księgach wieczystych i hipotece” I. H. wydawnictwo (...) -wa 2013 r. str.88-89/.

W tym stanie rzeczy wobec oddalenie przez Sąd I instancji wniosku o wpis hipoteki z uwagi na formę oświadczenia złożonego przez wnioskodawców skutkowało przyjęciem przez Sąd Okręgowy , iż sprawa nie została rozpoznana co do swej istoty.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien rozważyć , czy treść przedłożonych dokumentów pozwala na dokonanie wpisu objętego wnioskiem.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łowiczu . Na podstawie art. 108 §2 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.