

**Sygn. akt II Ca 738/23**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 6 czerwca 2023 roku**

**Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Sławomir Buras

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2023 roku w Kielcach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. L.

z udziałem S. L. i M. L. (1)

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 9 marca 2023 roku, wydanego w sprawie(...)

**postanawia:** oddalić apelację.

SSO Rafał Adamczyk SSO Sławomir Buras SSO Hubert Wicik

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 738/23**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 marca 2023 roku, wydanym w sprawie (...), Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił wniosek A. L. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na Osiedlu (...) w O.. Przyczyną oddalenia wniosku było niewykazanie przez wnioskodawczynię wielkości udziałów przysługujących jej i synom S. L. i M. L. (1) w przedmiotowym prawie do lokalu. Sąd Rejonowy odwołał się do regulacji art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h., podkreślając charakter postępowania wieczystoksięgowego, w którym nie prowadzi się postępowania dowodowego w znaczeniu takim jak w procesie cywilnym, w szczególności nie można wykorzystywać kserokopii dokumentów. Wskazał, że do wniosku nie został dołączony przydział przedmiotowego lokalu we właściwej formie (dopiero do skargi została dołączona jedynie kserokopia tego przydziału). Ponadto do wniosku nie został dołączony dokument, z którego wynikałoby, że na dzień otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego M. L. (2) pozostawał w związku małżeńskim z A. L. i że pomiędzy małżonkami panował ustrój wspólności majątkowej. Sąd zwrócił także uwagę na rozbieżności w określeniu wielkości udziałów w pierwotnym wniosku i jego modyfikacji, wskazując, że nie jest w stanie – w oparciu o złożone dokumenty – ustalić wielkości udziałów wnioskodawczyni i uczestników.

Apelację od tego postanowienia wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Odnosząc się do przyczyn oddalenia wniosku podanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia argumentowała, że w akcie notarialnym – protokole dziedziczenia (...) notariusz wskazała skrócony odpis aktu małżeństwa o oznaczeniu (...). Skarżąca do apelacji dołączyła w oryginale dokument przydziału przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz dołączyła odpis skrócony aktu małżeństwa M. L. (2) i A. A.. Argumentowała, że w pierwotnym wniosku o założenie księgi wieczystej popełniła błąd co do wielkości udziałów. Ponadto uważała, że złożone dokumenty są wystarczające do stwierdzenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu wchodziło w skład majątku wspólnego jej i męża. Z treści apelacji wynika, że skarżąca domaga się zmiany zaskarżonego postanowienia, założenia księgi wieczystej i wpisania w niej jako uprawnionych jej i synów w udziałach wynikających ze zmodyfikowanego wniosku (4/6 dla niej oraz po 1/6 dla synów).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne. Zgodzić się należało ze stanowiskiem Sądu I instancji, że dokumenty dołączone przez wnioskodawczynię do wniosku o założenie księgi wieczystej, łącznie z dokumentami dołączonymi do jej skargi na orzeczenie referendarza sądowego (nawet gdyby przyjąć dopuszczalności uzupełniania dokumentów w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, o czym będzie niżej mowa), nie uzasadniały założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wpisania w niej wnioskodawczyni i uczestników w udziałach czy to wskazanych w pierwotnym wniosku, czy w jego modyfikacji. W istocie skarżąca nie tyle kwestionuje ten fakt, ile upatruje podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia w dodatkowych dokumentach dołączonych dopiero do apelacji (oryginały przydziału lokalu mieszkalnego i odpisy skróconym aktu małżeństwa).

W oparciu o dokumenty złożone w prawidłowej formie, którymi dysponował Sąd Rejonowy, można było ustalić jedynie, że wnioskodawczyni i uczestnikom przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wynika to z zaświadczenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. z dnia 07.06.2022 roku (k. 7). Na podstawie dokumentów przedłożonych do wniosku nie da się natomiast ustalić udziałów poszczególnych osób w tym prawie, a tym samym i nie da się na ich podstawie założyć księgi wieczystej. Nie można bowiem na ich podstawie dokonać kategoriycznych ustaleń czy prawo to przysługiwało tylko zmarłemu M. L. (2), czy było przedmiotem małżeńskiej wspólności ustawowej, co rzutuje na udziały w nim wnioskodawczyni i uczestników. Pod rządami art. 215 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, Dz.U.2021.648 t.j., wspólność spółdzielczego prawa do lokalu miała nawet charakter przymusowy, bowiem jeśli prawo to zostało przydzielone na rzecz małżonków lub jednego z nich w czasie trwania małżeństwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, to należało wspólnie do małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki własnościowe (z pewnymi jednak wyjątkami, jak nabycie przez jedno z małżonków w drodze spadkobrania lub darowizny lub nabycie w trakcie małżeństwa przez jedno z małżonków z majątku odrębnego (obecnie osobistego) od osoby trzeciej). Po uchyleniu art. 215 tej ustawy nowo ustanawiane prawo do lokalu wchodzi do majątku wspólnego małżonków, jeżeli pozostają oni w ustroju wspólności ustawowej, a prawo nie zostało nabyte w ze środków pochodzących z majątku osobistego. Dokumenty dołączone do wniosku, nawet te uzupełnione przed wydaniem zaskarżonego postanowienia, uwzględniając te z dokumentów, którymi mógł się posługiwać Sąd Rejonowy (zatem wyłączając dokumenty złożone jedynie w kserokopii), nie określały ani tego kiedy nastąpił przydział tego lokalu, czy pod rządem art. 215 Prawa spółdzielczego, czy w okresie późniejszym, ani też tego czy w dacie tego przydziału zmarły M. L. (2) pozostawał w związku małżeńskim z wnioskodawczynią, a zatem czy prawo to stanowiło w chwili jego śmierci przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej. Sam zapis w akcie notarialnym – protokole dziedziczenia odwołujący się do numeru aktu małżeństwa, to za mało, bowiem nie numer aktu małżeństwa przywołany w innym dokumencie, tylko prawidłowo sporządzony odpis skrócony tego aktu małżeństwa, stanowi dowód daty zawarcia związku małżeńskiego. Skarżąca do skargi na orzeczenie referendarza sądowego dołączyła wprawdzie dalsze dokumenty (dalej bez odpisu skróconego aktu małżeństwa), ale jedynie w kserokopii (por. k. 25-26), zatem w formie, która nie pozwala na dokonywanie

w oparciu o nie ustaleń i wpisów, uwzględniając specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, które opiera się na dokumentach, cechuje się przy tym dużym formalizmem oraz ograniczoną kognicją. Kserokopie dokumentów pozbawione są znaczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, stąd - nawet gdyby przyjąć możliwość uzupełniania materiału dowodowego w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego, co nie jest takie oczywiste - to i tak nie mogły stanowić „dopełnienia” podstawy faktycznej wniosku, niezbędnego do założenia księgi wieczystej. Wysoki formalizm cechujący postępowanie wieczystoksięgowe potwierdza brzmienie art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U.2023.146 t.j., dalej jako u.k.w.h., zgodnie z którym wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że ze względu na wymagania określone w art. 31 u.k.w.h. podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być kserokopia dokumentu. Taka kserokopia dokumentu może być wykorzystana w postępowaniu wieczystoksięgowym jedynie w odniesieniu do dokumentów powołanych przez stronę dla uzasadnienia odmowy wpisu a nie jego uwzględnienia (por. np. postanowienie SN z dnia 28 lutego 2019 roku, V CSK 397/18). W postępowaniu o wpis do księgi wieczystej można posłużyć się nie tylko oryginałami dokumentów, ale również ich odpisami, bądź kopiami dokumentów, ale poświadczonymi za ich zgodność z oryginałem, zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi zasady sporządzania odpisów dokumentów oraz zasady poświadczania kopii dokumentów za ich zgodność z oryginałem (por. postanowienie SN z dnia 16 listopada 2011 roku, II CSK 538/10).

Specyfika postępowania wieczystoksięgowego niewątpliwie nie pozwala na uzupełnianie materiału dowodowego dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Nie można składając apelację powoływać się na dokumenty dołączone dopiero do niej, co wynika z utrwalonego dorobku judykatury. Postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem wysoce sformalizowanym. Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, która jest znacznie zawężona, bowiem została zredukowana do analizy wyraźnie wymienionych elementów, co wynika z celu postępowania wieczystoksięgowego - prawidłowego ustalenia stanu prawnorzeczowego nieruchomości. Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Mianowicie wskazuje się, że specyfiką postępowania wieczystoksięgowego jest, ograniczona do zakresu wynikającego z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., kognicja sądu orzekającego w wpisie, w obu instancjach (por. np. postanowienie SN z dnia 5 października 2005 roku, II CK 781/04; postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001 roku, III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; postanowienie SN z dnia 15 września 2004 roku, III CK 276/03; czy postanowienie SN z dnia 6 października 2006 roku, V CSK 214/06). Oznacza to, że również sąd odwoławczy rozstrzyga wyłącznie, czy wpis (lub jego odmowa) dokonane przez sąd I instancji pozostaje w zgodzie z prawem tylko w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona do tego, czy dokumenty załączone do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji dawały podstawę do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 roku, II CSK 225/13). Sąd drugiej instancji, przy rozstrzyganiu sprawy, nie może zatem brać pod uwagę dokumentów załączonych dopiero do apelacji i winien skupić się na sprawdzeniu złożonego wniosku pod względem formalnym, a także zbadaniu dokumentów załączonych do niego, które miałyby stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku, bądź podejmowania z urzędu działań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości dla potrzeb uwzględnienia wniosku (por. też uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 roku, III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2013 roku, III CSK 171/12; postanowienie SN z dnia 15 stycznia 2015 roku, IV CSK 314/14). W postanowieniu z dnia 30 stycznia 2015 roku, III CSK 145/14, OSNC 2016/2/22, Sąd Najwyższy wprost wskazał, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ma zastosowanie także wtedy, gdy postępowanie wieczystoksięgowe zmierza do założenia księgi wieczystej przez dokonanie pierwszego wpisu. Dodać należy, że spór, który ujawnił się w judykaturze na tle postępowania o

założenie księgi wieczystej, nie dotyczy zasadności zastosowania do tego postępowania powyższych zasad, w tym braku możliwości powoływania się na dokumenty złożone w kserokopii, czy dopiero w apelacji, tylko tego czy w postępowaniu o założenie księgi mają zastosowanie pewne „uproszczenia dowodowe”, do których należy zastąpienie wymaganego dokumentu innym środkiem dowodowym, w szczególności obwieszczeniem, a to w nawiązaniu do przepisów § 20 ust. 2 i § 24 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U.2001.102.1122 ze zm. Stosowanie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oznacza, że gdy podstawę wpisu ma stanowić dokument, musi on zostać załączony do wniosku w odpowiedniej formie (por. przede wszystkim art. 31-34 u.k.w.h. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 roku, II CSK 538/10). Nie jest możliwe - w świetle art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. - zastąpienie dokumentu, który ma być podstawą wpisu, żadnym innym środkiem dowodowym, wykazywanie treści tego dokumentu za pomocą innych środków dowodowych, jak również ustalenie prawa własności nieruchomości lub jej stanu prawnego w innym zakresie w inny sposób, w szczególności w drodze obwieszczenia. W przywołanym postanowieniu z dnia 30 stycznia 2015 roku Sąd Najwyższy wskazał, że uwzględnienie art. 92 ust. 1 i art. 178 ust. 1 Konstytucji oznacza, że uzasadniona jest odmowa zastosowania przepisów § 20 ust. 2 i § 24 ust. 1 rozporządzenia z 2001 roku jako sprzecznych z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i wydanych bez upoważnienia ustawowego. Stanowisko to należy uznać za dominujące w judykaturze (por. zgodne z nim postanowienie SN z dnia 9 lutego 2017 roku, IV CSK 152/16). Zresztą w obecnym postępowaniu nie pojawił się problem zaginięcia dokumentów własnościowych, braku możliwości dotarcia do nich przez wnioskodawczynię, tylko ich niezłożenia lub złożenia w nieprawidłowej formie (w kserokopii), mimo że istniała taka możliwość, co potwierdza fakt złożenia oryginałów brakujących dokumentów wraz z apelacją.

Na gruncie postępowania wieczystoksięgowego podkreśla się, że wymóg zbadania dołączonych do wniosku o wpis dokumentów dotyczy badania według stanu rzeczy istniejącego w chwili, w której zostały one złożone. Wyłącza to zatem możliwość badania przez sąd wieczystoksięgowy, rozpoznający wniosek o wpis, później załączonych dokumentów, tj. już po wpływie wniosku o wpis (por. postanowienie SN z dnia 16 listopada 2011 roku, II CSK 538/10). Stanowisko takie nie może nasuwać żadnych wątpliwości, ponieważ zawarte jest również w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 roku, III CZP 80/90, OSNC 2010/6/84, której Sąd Najwyższy nadał moc zasady prawnej. Stwierdzono jednoznacznie w uzasadnieniu powołanej uchwały, że wpis może nastąpić, jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów do niego załączonych i treści księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany, więc jest do badania dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę wraz z wnioskiem o wpis, co zarazem oznacza, że dokonanie wpisu na podstawie innych dokumentów, a więc także nie dołączonych do wniosku o wpis w chwili jego wpływu, bo złożonych dopiero później, stanowiłoby przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego i byłoby dokonaniem wpisu sprzecznie z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., bo z przekroczeniem granic wniosku z chwili jego wpływu (por. postanowienie SN z dnia 10 lutego 2012 roku, II CSK 204/11).

Dodać należy, że sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić postępowania dowodowego charakterystycznego dla postępowania procesowego, bowiem swoje rozstrzygnięcie może oprzeć wyłącznie na treści wniosku, załączonych doń dokumentach oraz treści księgi wieczystej. Jeżeli zatem z przedstawionych przez wnioskodawcę (czy uczestników) dokumentów wynikają sprzeczne ze sobą dane, bądź dane te są niepełne, nie dają pełnego obrazu stanu prawnego nieruchomości, to nie jest możliwe uwzględnienie wniosku, w tym założenie księgi wieczystej. Uzasadnieniem rygoryzmu postępowania wieczystoksięgowego jest zachowanie pewności obrotu nieruchomościami, jako dobrami podlegającymi szczególnej ochronie prawnej, co wynika z odmienności jego regulacji prawnych od regulacji dotyczącej obrotu rzeczami ruchomymi zawartych czy to w kodeksie cywilnym, czy to w ustawie o księgach wieczystych i hipotece czy też w innych ustawach szczególnych. Sąd wieczystoksięgowy musi mieć zatem pewność co do prawidłowości danych wpisywanych do ksiąg wieczystych i jakiegokolwiek wątpliwości w tym zakresie powinny powodować oddalenie wniosku o wpis (por. postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2021 roku, (...) 182/21).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały okoliczności przywołane w apelacji, dotyczące braku rozeznania wnioskodawczyni w kwestiach prawnych. Status „przeciętnego obywatela”, do którego nawiązuje apelacja, nie

uzasadnia traktowania go w sposób pomijający elementarne zasady postępowania wieczystoksięgowego oraz stosowne przepisy postępowania, niezależnie od tego czy zasady te i towarzyszące im przepisy były skarżącej znane, czy też nie.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na marginesie wskazać należy, że niekorzystny dla wnioskodawczyni wynik obecnego postępowania nie zamyka jej drogi do założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Może to jednak nastąpić nie w obecnym postępowaniu, lecz w razie złożenia nowego wniosku o założenie księgi wieczystej, zawierającego prawidłowo określone udziały oraz wszystkie wymagane dokumenty złożone w odpowiedniej formie (nie w kserokopii).

(...)

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)