

KOGNICJA SĄDU W POSTĘPOWANIU WIECZYSTO-KSIĘGOWYM

Postępowanie wieczysto-księgowe, jako jedno z postępowań nieprocesowych posiada odrębną uregulowaną procedurę. Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jakie są jednak granice kognicji sądu wieczysto-księgowego?

Krzysztof Gruszka

aplikant radcowski w Kancelarii
KSP Legal & Tax Advice w Katowicach

Sąd, badając wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zobowiązany jest do przeanalizowania dokumentów załączonych do wniosku i stanowiących jego podstawę. Sąd powinien jednak przeanalizować dokumenty już znajdujące się w aktach prowadzonych dla danej księgi wieczystej. Obowiązek ten podlega jednak pewnym ograniczeniom.

Postępowanie wieczysto-księgowe, jako jedno z postępowań nieprocesowych

posiada odrębną uregulowaną procedurę, którą określają przepisy art. 626(1) do 626(13) Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zgodnie z art. 626(8) k.p.c., sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jakie są jednak granice kognicji sądu wieczysto-księgowego? Problem ten stanowił wielokrotnie przedmiot rozważań Sądu Najwyższego. Przykładowo w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 213/12, SN postanowieniem z dnia 5 października 2012 r. stwierdził, że w ramach kognicji określonej w art. 626(8) § 2 k.p.c. sąd jest obowiązany również do zbadania dokumentów spełniających wymogi z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a znajdujących się już w aktach księgi wieczystej, na które powołuje

się wnioskodawca, o ile mają one znaczenie dla zakresu uprawnień objętych wnioskiem o wpis. Jak wskazał SN, dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej podlegają ocenie na równo z dokumentami załączonymi do wniosku. Dopiero ich łączna analiza stanowi podstawę do dokonania określonego wpisu. Jednocześnie, wnioskodawca nie może powoływać się na dokumenty znajdujące się w aktach innej księgi wieczystej – choćby były prowadzone przez ten sam sąd, a sama nieruchomości była własnością tego samego podmiotu – zgodnie z treścią postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., sygn. akt: II CSK 218/13.

Jeżeli podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej ma być orzeczenie sądowe, to sąd wieczysto-księgowy w ramach swojej kognicji bada jedynie, czy jest ono prawomocne oraz czy może stanowić podstawę wpisu – w tym, czy zawiera wszelkie niezbędne dane potrzebne do jego dokonania (na przykład właściwe oznaczenie księgi wieczystej czy określenie rodzaju i treści wpisu). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 wrze-

śnia 2014 roku (I CSK 631/13), sąd wieczysto-księgowy nie jest uprawniony do badania merytorycznej zasadności orzeczenia. Identyczne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w sytuacji, gdy podstawę wpisu stanowi decyzja administracyjna – sąd powszechny, nie tylko wieczysto-księgowy, nie jest uprawniony do badania i oceny merytorycznej zasadności decyzji administracyjnej. Jednak, podobnie jak w przypadku prawomocności orzeczenia sądowego, sąd wieczysto-księgowy uprawniony jest do badania w zakresie ostateczności i wykonalności wydanej decyzji, oraz czy spełnia ona wymogi dla tego rodzaju rozstrzygnięcia administracyjnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt: I CSK 490/12).

Orzecznictwo Sądu Najwyższego potwierdza, że choć nie jest on uprawniony do przeprowadzania własnych dowodów w toku postępowania o wpis, nie jest jednak jedynie organem prowadzącym akta i ewidencję ksiąg wieczystych. Może on w szczególności badać skuteczność umowy mającej stanowić podstawę wpisu, a także

sprawdzać poprawność danych z ewidencji gruntów i budynków. Ponadto wniosek o wpis może zostać uwzględniony także jedynie w części – jeżeli wnioskodawca nie wykazał zasadności żądanego wpisu w pełnym zakresie (Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt: II CSK 570/12). W przypadku wniosków o dokonanie wpisu składanych przez bank lub inne osoby prawne, sąd wieczysto-księgowy analizuje również umocowanie osób, które działają w jej imieniu do dokonania określonej czynności.

Istotną kwestię rozstrzygnął również Sąd najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2012 r., sygn. akt: IV CSK 251/11. Zgodnie z treścią orzeczenia, sąd wieczysto-księgowy może odmówić dokonania wpisu również w sytuacji, gdy znane mu są przesłanki uniemożliwiające jego dokonanie – na przykład na podstawie innych złożonych wniosków dotyczących danej księgi wieczystej. Sąd wieczysto-księgowy nie może bowiem dokonywać wpisów, mając jednocześnie ich świadomość niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym.