

Problematyka udostępniania danych z ewidencji gruntów i budynków na wniosek wierzycieli poszukujących majątku dłużnika

# INTERES FAKTYCZNY TO ZA MAŁO

Kluczowe znaczenie przy podejmowaniu rozstrzygnięć w sprawach zainicjowanych wnioskami wierzycieli ma odpowiedź na pytanie, czy wnioskodawca wykazał przepis wymagający urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub istnienie interesu prawnego w uzyskaniu wypisu z ewidencji gruntów i budynków.

DAWID STYSZYŃSKI

W codziennej praktyce orzeczniczej organów administracji i nadzoru geodezyjnego i kartograficznego można spotkać się z wnioskami wierzycieli o udostępnienie danych z ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Znakomita większość tych wniosków konstruowana jest w ten sposób, iż żąda się w nich bądź to wprost wydania wypisu z tej ewidencji, bądź to wydania danych obejmujących wskazanie numerów działek, ich położenia, numerów ksiąg wieczystych i sądu prowadzącego te księgi, dla konkretnie nieokreślonych nieruchomości, a stanowiących obecnie lub w okresie wcześniejszym przedmiot własności lub wieczystego użytkowania przez wskazaną z imienia i nazwiska osobę fizyczną lub nazwaną osobę prawną, będącą dłużnikiem wnioskodawcy. Do wniosków dołącza się nierzadko odpisy prawomocnych orzeczeń sądowych, zaopatrzonych w klauzulę wykonalności, potwierdzających tym samym istnienie i wymagalność wierzytelności względem danego dłużnika.

Stwierdzić należy, iż podstawową formą udzielania pisemnych informacji z EGiB w zakresie obejmującym ww. dane jest wypis, o którym mowa w art. 24 ust. 3 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (PgiK). Jednakże w każdym przypadku pisemne informacje organu

ewidencyjnego zawierające powyższe dane przybrać muszą formę zaświadczenia w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (kpa), ponieważ urzędowo potwierdzają ujawniony w teże ewidencji stan prawny nieruchomości. Irrelevantną dla rozważanej kwestii pozostaje więc okoliczność, czy wnioskodawca żądał wprost wydania wypisu, zaświadczenia czy też wydania pisemnej informacji z EGiB w bliżej nieokreślonej formie.

Decydujące znaczenie dla kwestii wydawania wypisów oraz zaświadczeń z EGiB ma zatem treść art. 24 ust 3 PgiK oraz treść art. 217 i 218 kpa. W pierwszym z wymienionych przepisów w sposób wyraźny ustalono zasady wydawania tychże wypisów dla poszczególnych kategorii wnioskodawców. I tak, dla osób fizycznych i prawnych, a nie będących właścicielami nieruchomości, której wypis ma dotyczyć, przewidziano wymóg istnienia po stronie tych osób interesu prawnego w uzyskaniu wypisu. Istnienie interesu prawnego po stronie wnioskodawcy przewidują również wspomniane przepisy kpa. Zgodnie z art. 217 § 2 tej ustawy zaświadczenie wydaje się, jeśli urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa oraz gdy osoba ubiega się o nie ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub

stanu prawnego. W tym miejscu należy zauważyć, iż wypis z EGiB, którego elementy szczegółowo wymieniono w załączniku nr 5 do rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. (DzU nr 38, poz. 454) jest również zaświadczeniem w rozumieniu przepisów kpa. Stąd przepisy działu VII teże ustawy dotyczące wydawania zaświadczeń znajdują pełne zastosowanie w omawianych sprawach.

Jak wynika z powyższego, kluczowe znaczenie przy podejmowaniu rozstrzygnięć w sprawach zainicjowanych wnioskami wierzycieli ma odpowiedź na pytanie, czy wnioskodawca wykazał przepis wymagający urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub istnienie interesu prawnego w uzyskaniu wypisu z EGiB.

W tym miejscu zauważyć należy, iż mieć interes prawny w postępowaniu administracyjnym oznacza tyle samo, co ustalić przepis prawa powszechnie obowiązującego, na podstawie którego można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami danej osoby. Od tak pojmowanego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, tj. taki stan, w którym wprawdzie dany podmiot jest bezpośrednio zainteresowany podjęciem przez or-



kres tych informacji nie wchodzi dane dotyczące właściciela czy miejsca jego zamieszkania (art. 20 ust. 2 omawianej ustawy). Takie dodatkowe dane zawiera właśnie wypis z ewidencji gruntów. Jednak, jak już wcześniej wspomniano, warunkiem uzyskania powyższego wypisu przez osoby fizyczne i prawne, a nie będące właścicielem określonej nieruchomości, jest istnienie po ich stronie interesu prawnego w tym zakresie, co wynika zarówno z art. 24 ust. 3 *Pgik*, jak i art. 217 kpa. Ponadto punktem wyjścia do uzyskania jawnych danych, o których mowa w art. 24 ust. 3 omawianej ustawy, winna być zawsze konkretna nieruchomość działkowa, nie zaś nazwisko właściciela potencjalnej, bliżej nieokreślonej nieruchomości – w tym drugim przypadku wnioskodawcy chodzi przecież nie tyle o jawne dane o cechach fizycznych konkretnej działki ewidencyjnej (jak np. powierzchnia), co wprost o wskazanie nieznanego wierzycielowi przedmiotu własności konkretnego dłużnika.

gan danej czynności lub rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie może jednak tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Przykładem przepisu, na podstawie którego wierzyciel może konstruować interes prawny w uzyskaniu zaświadczenia z EGIB, może być art. 943 § 1 pkt 1 *in fine* Kodeksu postępowania cywilnego (kpc), oczywiście pod warunkiem zaistnienia sytuacji opisanej w tym przepisie.

Mając na uwadze najczęściej podnoszone przez wnioskodawców argumenty i dowody, na podstawie których wywo-

dują oni swój interes prawny w uzyskaniu zaświadczenia z EGIB, stwierdzić należy, iż interesu prawnego w uzyskaniu wypisu nie sposób wyprowadzić z art. 24 ust. 2 *Pgik*. Art. 24 ustala bowiem zróżnicowane zasady udostępniania danych z EGIB w zależności od kategorii tych danych. I tak art. 24 ust. 2 ustala wprawdzie zasadę jawności (ogólnodostępności), ale jedynie w odniesieniu do informacji o gruntach, lokalach i budynkach. Czym są informacje o gruntach, lokalach i budynkach stanowi zaś art. 20 ust. 1 pkt 1, 2 i 3. W za-

**D**ołączane przez wnioskodawców dokumenty, mające ich zdaniem udowodnić istnienie po ich stronie interesu prawnego w uzyskaniu zaświadczenia z EGIB, potwierdzają w lwiej części przypadków li tylko to, iż dysponują oni prawomocnymi wyrokami sądowymi, zaopatrzonymi w tytuły wykonawcze, stanowiącymi podstawę do wszczęcia egzekucji przeciwko dłużnikowi wskazanemu w orzeczeniu sądu. Sam fakt, iż przeciwko dłużnikowi ma zostać wszczęta lub toczy się egzekucja, choćby nawet bezskuteczna, nie oznacza jeszcze ist-

REKLAMA



**PENTAX**  
TACHIMETR  
BEZREFLEKTOROWY

średniego zasięgu  
już od 12 900 netto

**V-227N**

Wymień swój stary tachymetr  
Pentax w rozliczeniu na nowy

**Pythagoras CAD**  
PROGRAM  
+GIS

stworzony specjalnie dla geodetów i drogowców



Raster



Numeryczny Model Terenu  
Warstwie



Projektowanie tras



ul. Wesola 6  
05-090 Raszyn  
tel. (22) 720 28 44  
www.geopryzmat.istore.pl  
info@geopryzmat.com



nienia interesu prawnego w otrzymaniu zaświadczenia dotyczącego nieruchomości mogącej stanowić własność dłużnika. Okoliczność ta świadczy bezsprzecznie o istnieniu w pełni uzasadnionego interesu faktycznego po stronie wierzyciela w uzyskaniu danych z EGiB. Interes faktyczny nie jest wszakże tożsamy z interesem prawnym, który każdorazowo oparty musi być na normie prawnej wynikającej z konkretnego przepisu prawa, o czym była już wcześniej mowa. Tymczasem żaden przepis prawa nie obliguje wierzyciela do dostarczania organom egzekucyjnym zaświadczeń organu administracji publicznej wskazujących składniki majątku dłużnika, zobowiązując go jedynie do wskazania należnego świadczenia i sposobu egzekucji (art. 797 kpc). Co więcej, wierzyciel może zlecić komornikowi poszukiwanie poszczególnych składników majątku dłużnika (art. 797<sup>1</sup> kpc). Skoro więc ustawodawca przewidział możliwość zlecenia poszukiwania poszczególnych składników majątku dłużnika w toku postępowania egzekucyjnego – a poszukiwać można przecież tylko tego, co jest nieznanne – to jasne jest, iż nie ma po stronie wierzyciela obowiązku wskazywania konkretnych nieruchomości dłużnika przy składaniu wniosku o wszczęcie egzekucji.

Ponadto – stosownie do art. 761 § 1 kpc – organ egzekucyjny może zasięgać od organów administracji informacji niezbędnych do prowadzenia egzekucji. W świetle powyższego za bezzasadne uznać należy te nierzadko podnoszone twierdzenia, jakoby przepisy kpc czyniły niezbędnym przedłożenie komornikowi zaświadczenia z EGiB, ponieważ w istocie rzeczy tak nie jest. Jedynym etapem postępowania egzekucyjnego, na którym wierzyciel takie zaświadczenie (wypis i wyrys) ma obowiązek dostarczyć jest – stosownie do art. 943 § 1 pkt 1 *in fine* kpc – chwila wystąpienia z wnioskiem o przystąpienie do opisu i oszacowania nieruchomości jako czynności poprzedzającej licytację nieruchomości dłużnika. Cały szkopuł jednak w tym, że w praktyce wierzyciele domagają się wydania danych w sytuacji, kiedy jeszcze nie ziściły się okoliczności wskazane w tymże przepisie. Opis i oszacowanie nieruchomości stanowi bowiem czynność podejmowaną w daleko zaawansowanej fazie postępowania egzekucyjnego, poprzedzonej wieloma czynnościami, takimi jak choćby zajęcie nieruchomości, dotyczy za-

wsze konkretnej nieruchomości, znanej zarówno organowi egzekucyjnemu, jak i wierzycielowi, i to na długo przed przystąpieniem do opisu i oszacowania. Tymczasem w rzeczywistości wierzyciele dopiero usiłują ustalić, czy dłużnik w ogóle posiada nieruchomość, po to, by wskazać komornikowi sposób egzekucji, do czego jednak – jak już wcześniej wywodzono – nie jest jej wcale potrzebne zaświadczenie organu administracji publicznej. Na tym etapie postępowania egzekucyjnego o składaniu wniosku o przystąpienie do opisu i oszacowania nie może więc być absolutnie mowy.

Niezależnie od powyższego stwierdzić należy, iż w takich sprawach wnioskodawcy poprzez wniosek o wypis z EGiB na ogół zmierzają do ujawnienia majątku nieruchomego swojego dłużnika. Nierzadko świadczy o tym już sama treść składanych wniosków (dane dla wszystkich, bliżej nieokreślonych nieruchomości dłużnika). Tymczasem ujawnienia majątku dłużnika wierzyciel może dochodzić w trybie art. 913 - 920<sup>1</sup> kpc, przy czym wniosek w tym zakresie – stosownie do art. 914 § 1 kpc – składa się w sądzie właściwości ogólnej dłużnika; ujawnienie majątku dłużnika należy więc do sfery postępowania cywilnego przed sądem powszechnym, a nie do procedury postępowania administracyjnego, w tym w trybie wydawania zaświadczeń o stanie posiadania osób trzecich.

Przedstawiona powyżej argumentacja doczekała się aprobaty w judykaturze Naczelnego Sądu Administracyjnego, a konkretnie w wyroku z 22 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 560/06. Orzeczenie to zapadło na kanwie sprawy prowadzonej przez Antoniego Myłkę, zachodniopomorskiego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego (ZWINGiK), a stan faktyczny przedstawiony został poniżej.

Pełnomocnik osoby prawnej (jednej ze spółek z ograniczoną odpowiedzialnością z terenu kraju) zwrócił się do prezydenta Miasta Szczecina z wnioskiem o wydanie z operatu EGiB wypisu dla konkretnie nieokreślonych nieruchomości, stanowiących własność wskazanych z imienia i nazwiska dłużników. Wnioskodawca jako podstawę prawną upoważniającą do pozyskania żądanych danych wskazał art. 29 ust. 3 ustawy o *ochronie danych osobowych*, wyjaśniając jednocześnie, iż żądane dane są niezbędne dla ustalenia majątku dłużnika w dotychczas prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym.

Postanowieniem z 13 grudnia 2004 r., znak: BGM/II/MZ/7454-38/2004, prezydent Miasta Szczecina odmówił wydania zaświadczenia – wypisu z EGiB w zakresie wskazanym przez wnioskodawcę. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone w drodze zażalenia do ZWINGiK-a w Szczecinie, który postanowieniem z 11 marca 2005 r. utrzymał zaskarżone orzeczenie w całości w mocy. Organ odwoławczy w uzasadnieniu powołał argumentację przedstawioną w niniejszym artykule.

Na postanowienie ZWINGiK-a wywiedziona została skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skarżąca spółka ponowiła swoją argumentację zgłaszaną w toku postępowania zażaleniowego, wywodząc swój interes prawny w uzyskaniu wypisu z art. 797 kpc. Wyrokiem z 25 stycznia 2006 r. WSA w Szczecinie powyższą skargę oddalił, dzieląc w całości argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ZWINGiK-a i wskazując przy tym, iż art. 797 kpc nie nakłada na wierzyciela obowiązku przedłożenia dowodów stwierdzających stan majątkowy dłużnika.

Od powyższego wyroku WSA w Szczecinie spółka wywiodła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wyrokiem NSA z 22 lutego 2007 r. skarga ta została oddalona. W uzasadnieniu wyroku wskazano, iż skarżąca spółka nie wykazała interesu prawnego w uzyskaniu zaświadczenia – wypisu z EGiB, w szczególności za przepisy uzasadniające taki interes nie mogły zostać uznane wskazywane przez skarżącą przepisy proceduralne z kodeksu postępowania cywilnego, dotyczące postępowania egzekucyjnego. Ponadto sąd podkreślił, iż przedmiotem żądania skarżącej spółki nie jest uzyskanie zaświadczenia konkretnej, określonej treści, lecz poszukiwanie majątku nieruchomości dłużników, do tego zaś – jak słusznie uznały organy – nie są one właściwe, lecz komornik i w pewnych sytuacjach sąd powszechny. W szczególności służy temu postępowanie o wyjawienie majątku dłużnika, regulowane przepisami art. 913-920<sup>1</sup> kpc.

DAWID STYSZYŃSKI,

prawnik, aplikant prokuratorski, starszy inspektor wojewódzki w Inspekcji Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Zachodniopomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Szczecinie