

POSTANOWIENIE

30 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Leszek Bielecki

SSN Renata Żywicka (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej P. spółki akcyjnej w K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 17 grudnia 2020 r., XVI Ca 1366/19,

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Starosty W.

z udziałem P. spółki akcyjnej w K. i H.S.

o wpis,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 września 2019 r. Sąd Rejonowy w Wejcherowie oddalił wniosek Starosty W. o wpisanie w księgach wieczystych o nr [...] i [...] ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Gminie Ł., obręb B., oznaczonej jako działka o nr [...] poprzez zezwolenie Zakładowi Energetycznemu w G. na budowę linii energetycznej napowietrznej 400 kV na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości zgodnie z decyzją Naczelnika Gminy Ł. nr [...] z dnia 03.04.1975r., decyzją nr [...] z dnia 03.04.1975r., pismem nr [...] i uzasadnieniem nr [...]. Sąd Rejonowy uznał, że w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest dopuszczalne dokonanie wpisu w księdze wieczystej w oparciu o kserokopie

dokumentów urzędowych, których zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania P. Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zaskarżając w całości postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 17 grudnia 2020 r. oddalił apelację uczestnika. W uzasadnieniu sąd ten wskazał, iż Sąd Rejonowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie błędnie określił uczestników postępowania w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z treścią art. 626¹§ 2 k. p. c. uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Jak wynika z treści księgi wieczystej [...]1 właścicielem nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą jest jedynie H. S.. Uczestnikami postępowania nie są J. S. , S. S. i J. S.. Mając powyższe na uwadze postanowieniem z dnia 17 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie S. S. i J. S. a także sprostował oczywistą omyłkę pisarską w postanowieniu Sądu Rejonowego w Wejherowie poprzez wykreślenie z komparycji wyroku błędnie wskazanego jako uczestnika postępowania J. S..

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych Sąd drugiej instancji wskazał, iż apelacja jako niezasadna nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał na przepis art. 626 ⁸§ 2 k.p.c stanowiący, iż zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Przepis ten określa kognicję sądu wieczystoksięgowego, w sposób wyraźny ją ograniczając do podanych wyżej elementów. Sąd Okręgowy powołał się na postanowienie z dnia 2 lipca 2004 r. (sygn. akt II CK 265/04, niepubl.) podkreślił, iż zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określony w art. 626 ⁸ § 2 k.p.c. wyklucza przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń. Również Sąd drugiej instancji rozpoznając sprawę w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej władny jest rozstrzygać to czy wpis lub jego odmowa przez Sąd pierwszej instancji pozostaje w zgodzie z prawem i to w świetle treści wniosku,

treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej (postanowienie SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04). Kognicja Sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do zakresu wyznaczonego przez art. 626⁸ § 2 k.p.c., czyli, że sądy w obu instancjach badają tylko treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez Sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował Sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis. Przepis art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. dopuszcza badanie przez sąd przy rozpoznawaniu wniosku o wpis jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Brak jest zatem podstaw do objęcia przez sąd badaniem jakichś innych dokumentów niż te, które wnioskodawca chce uczynić podstawą wpisu.

Sąd Okręgowy uznał również za niezasadny zarzut naruszenia przez Sąd art. 626² § 3 k. p. c. a także art. 2 § 2 ustawy prawo o notariacie oraz art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 244 k. p. c., art. 129 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 626² § 3 k. p. c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem § 31 (dotyczącego wpisu na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 783 § 4 k.p.c.). Według stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05 (OSNC 2006, nr 11, poz. 180) - zgodnie z którą podstawą wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej może być tylko oryginał tytułu wykonawczego - wymieniony wyżej przepis wprowadza obowiązek załączenia do wniosku oryginału dokumentów. Dopuszczając taką możliwość, w innych sytuacjach, ustawodawca stanowi o tym wprost w odpowiednim przepisie. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma jednak żadnego szczególnego unormowania zezwalającego na załączenie do wniosku odpisów dokumentów poświadczonych notarialnie. Analiza przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym prowadzi bowiem do wniosku, że zawarte w nich wymaganie dołączenia dokumentów dotyczy ich oryginałów. Natomiast obowiązku takiego nie

można wyprowadzić z treści art. 31 ust. 1 k.w.u., zgodnie z którym wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten nie jest miarodajny do oceny kwestii, w jakiej postaci do wniosku dołączony ma być dokument, który ma stanowić podstawę wpisu, problemu bowiem w ogóle nie reguluje.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że z dniem 1 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz.U. z 2009 r., Nr 216, poz. 1676 - dalej: „ustawa nowelizująca”), mocą której znowelizowano m.in. art. 129 k. p. c., który przed zmianą stanowił, że strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązania jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Według przepisu § 2 art. 129 k.p.c. zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Już po zmianie art. 129 k. p. c. dokonanej ustawą nowelizującą Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14 (OSNC 2015, nr 12, poz. 146), na które powołuje się uczestnik w swojej apelacji uznał, że odpis decyzji administracyjnej, którego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza (art. 129 § 2 k.p.c.), może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. W uzasadnieniu tego orzeczenia odwołano się do celów nowelizacji art. 129 k. p. c. wskazanych w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej (druk sejmowy nr 2064 Sejmu VI kadencji) - odformalizowaniu postępowania cywilnego przez racjonalizację obowiązku dołączania do akt sprawy dokumentów oryginalnych lub ich odpisów notarialnych, a jego istota polega na szerszym niż dotychczas umożliwieniu uwierzytelniania odpisów dokumentów przez profesjonalnych pełnomocników. W uchwale z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 98/10 wskazano, że brzmienie art. 129 § 2 i 3 k.p.c. nie daje podstaw do stwierdzenia jakichkolwiek różnic w odniesieniu do dokumentów urzędowych i prywatnych. Odwołano się do stanowiska, że kwestia, czy dołączony do wniosku o dokonanie żadanego wpisu odpis decyzji odpowiada wymaganiom, jakie powinien

spełniać dokument stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej, nie podlega ocenie na podstawie art. 31 ust. 1 k.w.u. ponieważ przewidziane w nim wymaganie co do formy dokumentu nie odnosi się do dokumentów urzędowych. Podstawy do oceny tej kwestii nie stanowi także art. 626² § 3 k. p. c., gdyż zobowiązując do dołączenia do wniosku o dokonanie wpisu dokumentów stanowiących podstawę wpisu, nie określa ich formy, przewidziana zaś w nim forma dokumentu dotyczy jedynie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 783 § 4 k.p.c. Wymagań co do formy dołączonego przez wnioskodawcę dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nie zawiera także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zatem przepisu określającego formę dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, uzasadniającego odmowę dokonania żądanego przez wnioskodawcę wpisu z powodu formy złożonego dokumentu w postaci przewidzianego w art. 129 § 2 k.p.c. odpisu poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza. W ocenie Sądu Najwyższego za odmową dokonania wpisu ze względu na formę dołączonego do wniosku o wpis dokumentu nie przemawia także charakter postępowania wieczystoksięgowego i zakres kognicji sądu. Nie można zakładać, że przedłożenie dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu w postaci odpisu poświadczonego zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu i dokonywania wpisów, gdyż poświadczenia te mają charakter dokumentu urzędowego, co według ustawodawcy daje odpowiednie gwarancje. W razie wątpliwości co do istnienia podstawy wpisu sąd wieczystoksięgowy może - zgodnie z art. 129 § 4 k.p.c. - z urzędu zażądać od strony składającej odpis dokumentu przedłożenia oryginału tego dokumentu. Podstawą wpisu jest dokument „źródłowy”, a poświadczony zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. odpis dokumentu zaświadcza jedynie w sposób urzędowy o istnieniu podstawy wpisu.

Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie opowiedział za bardziej restrykcyjnym stanowiskiem co do charakteru dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Sąd wskazał, że zarówno w art. 31 ust. 1 k.w.u., w którym mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu, jak również

w art. 626² § 3 k. p. c., w którym mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały tych dokumentów (dokumenty źródłowe), które mogą być zastąpione ich odpisami wtedy, gdy można to wywieść z przepisu szczególnego. Dawna treść art. 129 k.p.c. - która jest tożsama z treścią art. 129 § 1 k.p.c po zmianie dokonanej ustawą nowelizującą - w konfrontacji z innymi przepisami Kodeksu postępowania cywilnego pozwalała na wniosek, że ustawodawca w przepisach ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, posługując się pojęciem dokumentu miał na uwadze jego oryginał, a nie odpis dokumentu. Sąd drugiej instancji wskazał, że do czasu wejścia w życie ustawy nowelizującej m.in. art. 129 k.p.c. przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe, w których była mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, należało interpretować w ten sposób, że chodziło o oryginały dokumentów, o których mowa w art. 31 ust. 1 k.w.u., chyba że z przepisu szczególnego wynikała możliwość posłużenia się odpisem dokumentu. Zmiana przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dokonana ustawą nowelizującą nie uzasadnia także innej wykładni tych przepisów. Artykuł 129 § 2 k.p.c. ma wszakże zastosowanie jedynie wtedy, gdy strona nie złoży oryginału dokumentu. Wówczas dopiero pojawia się potrzeba oceny, czy może oryginał dokumentu zastąpić jego odpisem sporządzonym zgodnie z tym przepisem.

Nie ma także podstaw do tego, aby inaczej interpretować pojęcie dokumentu na gruncie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w której nie było i nadal nie ma przepisu, który pozwalałby na taką ich wykładnię, według której ustawodawca pod pojęciem dokumentu rozumie nie tylko jego oryginał, ale także jego odpis. Znajduje to zresztą potwierdzenie w szeregu orzeczeniach Sądu Najwyższego, w którym przyjmowano, że przepisami szczególnymi wobec art. 31 ust. 1 k.w.u., są te, z których wynika możliwość zastąpienia oryginałów dokumentów (dokumentów źródłowych) ich odpisami. Trafnie wskazuje się w piśmiennictwie, że za taką wykładnią przemawia wzgląd na bezpieczeństwo obrotu nieruchomości, cel regulacji, którym jest uniknięcie dokonywania wpisów na podstawie dokumentów sfalszowanych, sformalizowanym i ograniczonym tylko do oceny formalnej i merytorycznej dokumentów. Zdaniem Sądu Okręgowego obowiązku załączenia do wniosku o wpis w księdze wieczystej oryginalnych

dokumentów jeżeli mają one stanowić podstawę wpisu nie można zastąpić załączeniem do wniosku odpisów tych dokumentów sporządzonych na podstawie art. 129 § 2 k.p.c. przez notariusza. Z celów, jakie zamierzał osiągnąć prawodawca, dokonując zmiany art. 129 k.p.c. wyrażonych w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej, nie wynika jednoznacznie, aby miała ona dotyczyć także postępowania wieczystoksięgowego. W uzasadnieniu tym wskazano przykładowo na dokument w postaci faktury, którą nie tylko trzeba było przedstawić w postępowaniu sądowym, ale także której do czasu definitywnego zakończenia postępowania sądowego nie można było otrzymać z powrotem w celu wykorzystania do innych czynności, w tym urzędowych. Wskazuje to, że chodzi o tego rodzaju dokumenty, które mimo że stanowią dowód w postępowaniu sądowym, mogą być w nim zastąpione odpisem od samego początku, w trakcie postępowania lub po jego zakończeniu. Nie jest to sytuacja analogiczna do występującej w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zgodnie bowiem z art. 36² ust. 3 k.w.u., odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Jednakże, jak stanowi art. 36² ust. 4 k.w.u., nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu. Z przepisów § 100 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 grudnia 2015 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2316 ze zm.) wynika możliwość wydania dokumentu złożonego przez stronę w toku postępowania na zarządzenie przewodniczącego posiedzenia lub sędziego sprawozdawcy, czy także na zarządzenie przewodniczącego wydziału po złożeniu do akt uwierzytelnionego odpisu lub wypisu z dokumentu albo jego uwierzytelnionej kserokopii. Nie przewidziano jednak takiej możliwości w odniesieniu do dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, a jedynie w stosunku do dokumentów, które nie stanowiły podstawy wpisu w księdze wieczystej, które mogą być wydane po złożeniu do akt księgi wieczystej przez osobę mającą interes prawny uwierzytelnionego odpisu lub wypisu dokumentu albo jego kserokopii poświadczonej notarialnie albo - po zwolnieniu z tego obowiązku - przez

pozostawienie w aktach księgi wieczystej odpisu lub kserokopii zaopatrzonej w pieczęć urzędową, datę i czytelny podpis sędziego, asesora sądowego lub referendarza sądowego wraz z zamieszczeniem stosownej notatki w tych aktach (§ 214 ust. 1-3 powołanego wyżej rozporządzenia).

W ocenie Sądu Okręgowego za restrykcyjną wykładnią art. 129 k.p.c. przemawiają także argumenty wynikające z wykładni językowej. W art. 129 § 1 k.p.c. mowa jest o obowiązku przedstawienia dokumentu w oryginale aktualizującego się na żądanie strony przeciwnej. Konstrukcja tego przepisu jest dostosowana do postępowania opartego na zasadzie kontradyktoryjności, w którym przedmiotem ustaleń są fakty wynikające z dowodów, w tym dokumentów. W postępowaniu toczącym się w trybie procesu okoliczności, chociażby wynikały one z dokumentów prywatnych albo urzędowych, nie wymagają zawsze dowodu, jeżeli zostaną przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, a przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.), mogą być uznane za przyznane, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń przeciwnych o faktach (art. 230 k.p.c.) lub też zostać ustalone na podstawie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Z tej przyczyny uregulowanie zawarte w art. 129 § 2-4 k.p.c. należy postrzegać jedynie jako ułatwienie dowodowe strony powołującej się na dokument. Poza tym, skoro zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa, notariusza ma charakter dokumentu urzędowego, to wiążą się z tym konsekwencje wynikające z art. 244 § 1 k.p.c.. Z tej przyczyny znaczenie nieprzedstawienia oryginału dokumentu przez stronę, która złożyła sporządzony w oparciu o art. 129 § 2 k.p.c. odpis dokumentu, musi być oceniane przez sąd ad casu z uwzględnieniem wszystkich ustalonych w sprawie okoliczności i przeprowadzonych dowodów. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie występuje strona przeciwna. Niekiedy toczy się ono z udziałem tylko wnioskodawcy. Nie przeprowadza się w nim rozprawy, której przedmiotem może być ocena sporu co do istnienia dokumentu załączonego do wniosku w odpisie, a więc także konfrontacja przedłożonego odpisu dokumentu z jego oryginałem w razie zgłoszenia takiego żądania przez stronę przeciwną lub na żądanie sądu. Zasada

kontradiktoryjności ustępuje tu obowiązki sądu sprawdzenia z urzędu, czy żądanie wniosku znajduje usprawiedliwienie w dokumentach załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Do tego też, co do zasady, powinno ograniczać się postępowanie dowodowe. W postępowaniu wieczystoksięgowym - ze względu na jego znaczenie dla obrotu nieruchomościami - istotne znaczenie ma jego szybkość. Załączanie do wniosku odpisów dokumentów wprowadziłoby przyczyniłoby się do odformalizowania tego postępowania, ale jednocześnie mogłoby przyczynić się do jego wydłużenia ze względu na przewidzianą w art. 129 § 4 k.p.c. możliwość żądania przedłożenia oryginałów dokumentów.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia złożyła P. S.A. z siedzibą w K. (dalej spółka), zaskarżając postanowienie w całości.

Skargę kasacyjną uczestniczka oparła na:

1. naruszeniu przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

- art. 129 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wzw. z art. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że przedłożenie odpisu decyzji poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza nie jest jednoznaczne z przedłożeniem oryginału decyzji, co w konsekwencji miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ spowodowało oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej tytułu prawnego spółki do korzystania z nieruchomości;

- art. 244 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że dokument o charakterze urzędowym, jakim jest odpis decyzji poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza, w niniejszej sprawie nie stanowi dowodu tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone;

2. naruszeniu prawa materialnego a mianowicie:

1. art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że odpis decyzji poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza nie

stanowi dokumentu, na podstawie którego może być dokonany wpis w księdze wieczystej, w sytuacji, gdy stanowi on dokument urzędowy świadczący o istnieniu oryginału dokumentu oraz nie istnieje przepis szczególny, który wyłączałby możliwość dokonania wpisu na jego podstawie;

2. art. 2 § 2 w zw. z art. 79 pkt 2 w zw. z art. 96 pkt 2 ustawy z dnia z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nie jest możliwym dokonanie wpisu do księgi wieczystej na podstawie odpisu decyzji poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, w sytuacji gdy czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego, a tym samym sąd powinien był dokonać wnioskowanej czynności.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku w całości, jak również poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu sądowi w innym składzie oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za wszystkie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy oraz zasądzenie na rzecz spółki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd drugiej instancji prawidłowo zastosował art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie naruszając przy tym art. 129 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c, jak również art. 2 § 2 i art. 79 pkt 2 w zw. z art. 96 pkt 2 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2016. 1796).

W ocenie uczestniczki postępowania Sąd Okręgowy naruszył powyższe przepisy gdyż wystarczające dla dokonania wpisu w księdze wieczystej było przedłożenie dokumentów uwierzytelnionych za zgodność z oryginałem przez notariusza, z uwagi na treść art. 129 § 2 k.p.c. Podkreślenia w tym miejscu wymaga,

że w przepisie art. 129 § 3 k.p.c. według którego zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej ma charakter dokumentu urzędowego, nie wymieniono notariusza, gdyż czynnościom notarialnym, dokonywanym przez notariusza, charakter dokumentu urzędowego nadaje art. 2 § 2 Prawa o Notariacie. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 § 3 k.p.c. jedynie zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym ma charakter dokumentu urzędowego. Poświadczone mogą być odpisy zarówno dokumentów urzędowych, jak i prywatnych. Poświadczenie odpisu dokumentu jest natomiast dokumentem stwierdzającym urzędowo istnienie dokumentu o określonej treści, na podobieństwo regulacji prawnej zawartej art. 2 § 2 ustawy z 1991 r. - Prawo o Notariacie, zgodnie z którym - czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Oznacza to, że sąd przeprowadzając postępowanie dowodowe nie tyle z samego dokumentu prywatnego przedłożonego w urzędowo poświadczonej kopii, ale z dokumentu urzędowego, z którego (na podstawie usuwalnego domniemania z art. 244 § 1 k.p.c.), wyprowadza wniosek o istnieniu dokumentu prywatnego, o treści tożsamej z przedłożonym poświadczeniem. Poświadczenie przez wymienionych w przepisie pełnomocników odpisu dokumentu prywatnego korzysta zatem z domniemania nie tylko autentyczności, ale także domniemania zgodności z prawdą tego co, zostało w nim urzędowo stwierdzone (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 kwietnia 2016 r., I ACa 1822/15, LEX nr 2052596).

Wskazać należy, że zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Forma, o której mowa w tym przepisie, ma charakter formy ad intabulationem, która dotyczy możliwości dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jeżeli wpis ma charakter konstytutywny, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, niezachowanie takiej formy dokumentu, który obejmuje oświadczenie woli, uniemożliwia uzyskanie wpisu.

Dodatkowo należy wskazać, że z dniem 1 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. Nr 216, poz. 1676; dalej: "ustawa nowelizująca"), mocą której znowelizowano m.in. art. 129 k.p.c., który przed zmianą stanowił, że strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązania jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Aktualnie tak stanowi § 1 tego artykułu. Niewątpliwie, celem ustawy nowelizującej było odformalizowanie postępowania cywilnego przez racjonalizację obowiązku dołączania do akt sprawy dokumentów oryginalnych lub ich odpisów notarialnych, a jego istota polega na szerszym niż dotychczas umożliwieniu uwierzytelniania odpisów dokumentów przez profesjonalnych pełnomocników. Przed nowelizacją to uprawnienie przysługiwało stronom wyjątkowo, a po wejściu w życie ustawy nowelizującej dopuszczono możliwość stosowania takiego uwierzytelniania w stosunku do dokumentów urzędowych w sprawach opartych na art. 788 k.p.c. (zob. uchwały SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 94/10, OSNC 2011, Nr 9, poz. 91 i III CZP 98/10 OSNC 2011, Nr 9, poz. 92).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2005 r. (III CZP 101/05 OSNC 2006, Nr 11, poz. 180) przyjął, że podstawą wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej może być tylko oryginał tytułu wykonawczego. Wymaganie dołączenia do wniosku oryginalnych dokumentów wyprowadzano z brzmienia art. 31 ust. 1 u.k.w.h., z którego wynikają minimalne wymagania formalne dokumentów mających być podstawą wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym, wiążących się z celami, jakim służą księgi wieczyste (zob. też postanowienie SN z dnia 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNC 1985, Nr 7, poz. 88). Jednocześnie wyrażono pogląd, że powołany przepis nie odnosi się do dokumentów urzędowych. Przykładowo, w postanowieniu z dnia 24 października 2013 r. (IV CSK 20/13, niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, że urzędowo uwierzytelniony odpis dokumentu urzędowego, jakim jest administracyjny tytuł wykonawczy, ma moc zrównaną z oryginałem i stanowi podstawę wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej. Podstaw do formułowania odmiennego poglądu nie dostarcza art. 109 ust. 1 u.k.w.h., który nie zawiera szczególnej - w stosunku do art. 31 ust. 1 tej ustawy - regulacji w zakresie formy dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu

w księdze wieczystej, a jedynie określa materialną podstawę ustanowienia hipoteki przymusowej wskazując, że może być ona ustanowiona w oparciu o dołączony do wniosku tytuł wykonawczy określony w postępowaniu egzekucyjnym (por. też np. postanowienia SN: z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/11, niepubl., z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, niepubl., z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 637/12, OSNIC 2015, nr 6, z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 742/12, niepubl., z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 243/13, niepubl., z dnia 8 października 2014 r., II CSK 54/14, OSNC 2015, Nr 9, poz. 109). Należy też wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawiono również pogląd, że odpis decyzji administracyjnej, którego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza (art. 129 § 2 k.p.c.), może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej (postanowienie SN z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, OSNC 2015, Nr 12, poz. 146).

Przeciwny pogląd został wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 czerwca 1996 r. (III CZP 61/96, OSNC 1996 r., Nr 10, poz. 132), w którym Sąd ten stwierdził, że tytułem wykonawczym w rozumieniu art. 776 i 797 k.p.c. jest wyłącznie oryginał. Zatem dołączenie do wniosku o wszczęcie egzekucji odpisu (wypisu, wyciągu, kopii, kserokopii, reprodukcji itp.) tytułu wykonawczego nie spełnia wymagań stawianych przez art. 797 k.p.c., a egzekucja wszczęta na podstawie wniosku, do którego nie dołączono tytułu wykonawczego lub dołączono tylko jego odwzorowanie, jest egzekucją bezpodstawną i podlega umorzeniu. Natomiast w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2016 r. (I CSK 819/15, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 92) podkreślono, że w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej dokumenty, o których mowa w art. 95 ust. 1 prawa bankowego, niezbędne do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną, nie mogą być zastąpione odpisami poświadczonymi przez pełnomocnika wnioskodawcy na podstawie art. 129 § 2 k.p.c.

Rozważenia wymaga zatem kwestia, czy z innych przepisów kodeksu postępowania cywilnego lub innych uregulowań, w tym art. 31 u.k.w.h., wynika możliwość dołączenia do wniosku o zmianę wpisu hipoteki dokumentu uwierzytelnionego notarialnie. Zgodnie bowiem z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Podnieść należy, że z dniem 1 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. Nr 216, poz. 1676; dalej: "ustawa nowelizująca"), mocą której znowelizowano m.in. art. 129 k.p.c., który przed zmianą stanowił, że strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązania jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Aktualnie tak stanowi § 1 tego artykułu. Niewątpliwie, celem ustawy nowelizującej było odformalizowanie postępowania cywilnego przez racjonalizację obowiązku dołączania do akt sprawy dokumentów oryginalnych lub ich odpisów notarialnych, a jego istota polega na szerszym niż dotychczas umożliwieniu uwierzytelniania odpisów dokumentów przez profesjonalnych pełnomocników. Przed nowelizacją to uprawnienie przysługiwało stronom wyjątkowo, a po wejściu w życie ustawy nowelizującej dopuszczono możliwość stosowania takiego uwierzytelniania w stosunku do dokumentów urzędowych w sprawach opartych na art. 788 k.p.c. (zob. uchwały SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 94/10, OSNC 2011, Nr 9, poz. 91 i III CZP 98/10 OSNC 2011, Nr 9, poz. 92). Także w literaturze przedmiotu wyrażono liberalny pogląd, zbieżny z wyrażonym w powołanym postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r. (V CSK 9/14), a więc że odpisy dokumentów, sporządzone zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c., mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, ale również stanowisko przeciwne, oparte na restrykcyjnym podejściu do charakteru dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przychylił się do drugiego, restrykcyjnego stanowiska co do charakteru dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, zgodnego z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 lutego 2017 r. (I CSK 133/16). Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 grudnia 2016 r. (I CSK 819/15), podkreślając, że zarówno w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.,

w którym jest mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu, jak również w art. 626² § 3 k.p.c., w którym jest mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały tych dokumentów (dokumenty źródłowe), które mogą być zastąpione ich odpisami wtedy, gdy można to wywieść z przepisu szczególnego. Sąd Najwyższy przeprowadził szeroką analizę w odniesieniu do możliwości zastosowania art. 129 k.p.c. (w tym jego § 2) w postępowaniu wieczystoksięgowym, dochodząc do słusznego wniosku, że podstawą wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej może być tylko oryginał tytułu wykonawczego.

Podzielając w całości argumentację przedstawioną w tym orzeczeniu należy przyjąć, że podstawą wpisu w księdze wieczystej nie mogą być notarialnie poświadczone kopie dokumentów.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia przepisu art. 244 § 1 k.p.c. gdyż w niniejszej sprawie w ogóle nie został dołączony do wniosku odpis decyzji lecz kopia decyzji poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza. Dodatkowo nawet przyjęcie, że taka kopia jest dowodem tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone nie zmienia stanowiska, że kopia decyzji administracyjnej poświadczona notarialnie nie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej.

Wskazać w tym miejscu należy na szczególne znaczenie ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego prowadzonego dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1 ust. 1 i 3 k.w.u.), a więc praw o szczególnym znaczeniu ekonomicznym i prawnym. Postępowanie o wpis jest postępowaniem toczącym się w trybie nieprocesowym. Również w tym samym trybie toczy się postępowanie o wpis w innym rejestrze publicznym, tj. w Krajowym Rejestrze Sądowym. W tym drugim postępowaniu - także, jak postępowanie wieczystoksięgowe, opartym na dokumentach - ustawodawca odrębnie uregulował możliwość posłużenia się odpisami dokumentów, wskazując w art. 694⁴ § 1 k.p.c, że dokumenty, na których podstawie dokonuje się wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, składa się w oryginałach albo poświadczonych urzędowo odpisach lub wyciągach. Skoro więc w odniesieniu do Krajowego Rejestru Sądowego - w którym wpis wywołuje konsekwencje

szczegółowo określone w artykułach 15-17 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 687) - prawodawca uregulował na podstawie jakich dokumentów dokonuje się wpisu, to ze względu na równie istotne, jeśli nie bardziej doniosłe skutki prawne, jakie wiążą się z wpisami w księgach wieczystych uzasadnione jest stanowisko, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym ustawodawca uregulowałby odrębnie możliwość dokonywania wpisów w księgach wieczystych na podstawie odpisów dokumentów, o ile generalnie dopuściłby możliwość posługiwania się odpisami dokumentów mogącymi stanowić podstawę wpisów. Zgodnie z art. 3 ust. 1 k.w.u., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a według ust. 2 tego artykułu domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Ponadto - jak stanowi art. 5 k.w.u. - w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Ze względu na wyżej wskazane, szczególnie doniosłe skutki prawne, jakie wiążą się z wpisami w księgach wieczystych muszą być one dokonane w oparciu o dokumenty, których istnienie nie budzi wątpliwości. Zastosowanie art. 129 § 2-4 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym znacznie osłabiałoby gwarancje formalne chroniące przed możliwością posłużenia się w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumentami podrobionymi. Wyżej wymienione przyczyny, mimo istnienia argumentów przemawiających za możliwością odpowiedniego zastosowania art. 129 § 2-4 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym, uzasadniają stanowisko przeciwne. Przyjęcie wykładni analizowanych przepisów, dopuszczającej zastąpienie dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, ich odpisami sporządzanymi zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. przez notariusza czy też pełnomocników procesowych zagraża bowiem bezpieczeństwu obrotu nieruchomościami i prowadzi do istotnego ograniczenia ochrony praw majątkowych ujawnianych w księgach wieczystych. Tym bardziej, jeśli uwzględni się, że wpis w księdze wieczystej wywołuje skutki prawne już z chwilą jego

dokonania, (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2016 r. w sprawie I CSK 819/15.

Biorąc powyższe rozważania pod uwagę, na zasadzie z mocy art. 398¹⁴ § 1 k.p.c. oddalono skargę kasacyjną jako bezzasadną.

[SOP]

[ms]