

Sygn. akt I CSK 819/15

POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku P. spółki

z o.o. z siedzibą w R.

przy uczestnictwie P. Banku Spółdzielczego z siedzibą w S., H.H. i W.H.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 2 grudnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 9 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca .../15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 r. referendarz sądowy oddalił wniosek P. spółki z o.o. z siedzibą w R. o zmianę treści hipoteki w księdze wieczystej nr ...2/5 polegającą na wpisaniu wnioskodawcy w miejsce dotychczasowego wierzyciela.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w R. , po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy wniesionej na wyżej wymienione orzeczenie referendarza sądowego oddalił wniosek. Ustalił, że Sąd Rejonowy w R. prowadzi księgę wieczystą nr ...2/5 dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 395, położonej w miejscowości G. W dziale II tej księgi wpisane jest prawo własności na rzecz W.H. i H.H. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. W dziale IV księgi wieczystej pod pozycją nr 1 wpisana jest hipoteka umowna w kwocie 80 000 zł na rzecz P. Banku Spółdzielczego z siedzibą w S. Oddział w R. oraz pod pozycją nr 2 hipoteka umowna w kwocie 30 000 zł z tytułu umowy o kredyt obrotowy na rachunku bieżącym nr [...] z dnia 27 lipca 2011 r. na rzecz P. Banku Spółdzielczego z siedzibą w S. Oddział w R..

P. spółka z o.o. z siedzibą R. złożył wniosek z dnia 15 stycznia 2015 r. o wpisanie w księdze wieczystej nr ...2/5 zmiany treści hipotek pod nr 1 i 2 polegającej na wpisaniu w miejsce dotychczasowego wierzyciela hipotecznego nowego wierzyciela hipotecznego, tj. wnioskodawcy, powołując się na art. 97 u.k.w.h. w zw. z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Do wniosku zostały załączone: kserokopia pisma P. Banku Spółdzielczego Oddział Wiodący w R. z dnia 28 marca 2014 r. i kserokopia poręczenia nr 125/887/11 z dnia 20 września 2011 r. poświadczona za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika wnioskodawcy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji wnioskodawca miał obowiązek załączenia dokumentów w oryginale, co wynika z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Zasada notarialnego potwierdzenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej nie dotyczy - poza orzeczeniami sądowymi stanowiącymi podstawę wpisu - dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Z tej przyczyny podstawą wpisu zmiany hipotek w miejsce dotychczasowego wierzyciela na rzecz nowego wierzyciela mogłoby być oświadczenie banku

spełniające wymagania przewidziane w art. 95 ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 128 ze zm. - dalej: „pr. bankowe”), czyli oryginały oraz poręczenie nr 125/887/11 z dnia 20 września 2011 r. i poręczenie nr 93/1010/12 z dnia 17 września 2012 r. w oryginałach lub w formie dokumentów z podpisami notarialnie poświadczonymi. Poświadczenie dokumentu przez radców prawnych, przewidziane w ustawie o radcach prawnych, dotyczy wyłącznie sporządzenia ich dla osób, na rzecz których radca prawny świadczy pomoc prawną, potrzebujących ich w innych postępowaniach niż w postępowaniu wieczystoksięgowym. Dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej nie może potwierdzić pełnomocnik strony, gdyż byłoby to sprzeczne z przepisem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 95 pr. bankowego, które są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisu art. 129 § 2 i 3 k.p.c.

Apelacja wnioskodawcy wniesiona od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 16 marca 2015 r. została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w R. z dnia 9 czerwca 2015 r. Sąd drugiej instancji podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 129 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (ewentualnie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) polegającego na braku wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku poprzez przedłożenie oryginałów dokumentów. Brak dokumentów stanowiących podstawę wpisu stanowi podstawę do oddalenia wniosku, bez wzywania do jego uzupełnienia.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone przez wnioskodawcę skargą kasacyjną. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w skardze zarzucono naruszenie:

- art. 95 pr. bankowego poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że oświadczenie banku wydane w oparciu o księgi rachunkowe i podpisane przez upoważnione do tego osoby, w celu umożliwienia dokonania na jego podstawie wpisu przejścia hipoteki w księdze wieczystej, wymaga potwierdzenia swej treści poprzez przedłożenie jeszcze innych dokumentów;
- art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i art. 95 pr. bankowego poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że są one przepisami szczególnymi w stosunku do przepisu art. 129 § 2 i § 3 k.p.c.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 129 § 2-4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez, przyjęcie, że poświadczenie dokumentu stanowiącego postawę wpisu w księdze wieczystej przez profesjonalnego pełnomocnika za zgodność z oryginałem nie spełnia wymagań formalnych umożliwiających dokonanie wpisu w księdze wieczystej w oparciu o dokument tzw. „źródłowy”, oraz że w wypadku wątpliwości sądu co do istnienia dokumentu tzw. „źródłowego” sąd nie może wezwać wnioskodawcy do przedłożenia tego dokumentu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd drugiej instancji nie uwzględnił wniesionej apelacji od postanowienia Sądu pierwszej z tej przyczyny, że podzielił stanowisko tego Sądu, iż podstawą wpisu w księdze wieczystej nie mogą stanowić odpisy dokumentów, o którym mowa w art. 95 ust. 1 pr. bankowego, poświadczone za ich zgodność z oryginałem - zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. i art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 233 ze zm.) - przez radcę prawnego, który w imieniu wnioskodawcy złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej.

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 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. 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.

W innych orzeczeniach Sądu Najwyższego przyjmowano, że z art. 626² § 3 k.p.c. nie wynika obowiązek załączenia do wniosku oryginału dokumentów, które mają być podstawą wpisu w księdze wieczystej, gdyż przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe w ogóle tej kwestii nie dotyczą (por. m.in. postanowienie z dnia 24 października 2013 r., IV CSK 20/13, nie publ., z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, OSNC 2015, nr 12, poz. 146). Wymaganie dołączenia do wniosku oryginalnych dokumentów wyprowadzano natomiast z przepisu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. określającego minimalne wymagania formalne dokumentów mających być podstawą wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym, wiążących się z celami, jakim służą księgi wieczyste (tak m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 88), stanowiąc, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Zasada notarialnego dokumentu nie dotyczy - poza orzeczeniami sądowymi stanowiącymi podstawę wpisu – dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Jeżeli dokument znajduje się w aktach organu, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c. (organu władzy publicznej), wystarczy przedstawić urzędowo poświadczony przez ten organ odpis. Przepis art. 250 § 1 k.p.c. jest więc przepisem szczególnym, który pozwala zastąpić oryginał dokumentu urzędowo poświadczonym jego odpisem. Z tej przyczyny przyjmowano, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie odnosi się do dokumentów urzędowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 r., III CK 132/04, z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/11, z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 742/12, z dnia 24 października 2013 r., IV CSK 20/13, z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 243/13, nie publ. oraz z dnia 8 października

2014 r., II CSK 54/14, OSNC 2015, nr 9, poz. 109). W rezultacie uznawano - inaczej niż w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05 - że urzędowo poświadczony odpis administracyjnego tytułu wykonawczego może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 637/12, BSNIC 2015, nr 6 oraz z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 742/12).

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 § 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. Według § 3, zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa ma charakter dokumentu urzędowego. Natomiast - jak stanowi § 4 art. 129 k.p.c. - jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, sąd, na wniosek strony albo z urzędu, zażąda od strony składającej odpis dokumentu, o którym mowa w § 2, przedłożenia oryginału tego dokumentu. Ustawą nowelizującą dokonano także odpowiednich zmian przepisów regulujących wykonywanie zawodu adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego oraz radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. W szczególności, zgodnie ze znowelizowanym art. 6 ust. 3 ustawy o radcach prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 233 ze zm.), radca prawny ma prawo sporządzania poświadczeń odpisów dokumentów za zgodność z okazanym oryginałem w zakresie określonym odrębnymi przepisami. Poświadczenie powinno zawierać podpis radcy prawnego, datę i oznaczenie miejsca jego sporządzenia, na żądanie – również godzinę dokonania czynności. Jeżeli dokument zawiera cechy szczególne (dopiski, poprawki, uszkodzenia) radca

prawny stwierdza to w poświadczeniu. Do czasu wyżej przedstawionej nowelizacji art. 129 k.p.c. pełnomocnicy stron w postępowaniu sądowym mieli możliwość posługiwania się uwierzytelnionymi przez nich odpisami dokumentów tylko w odniesieniu do udzielonego im pełnomocnictwa oraz innych dokumentów wykazujących ich umocowanie (art. 89 § 1 k.p.c.).

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) 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. Wskazano, że według stanu prawnego sprzed dnia 1 stycznia 2010 r. uprawnienie takie przysługiwało tym podmiotom jedynie wyjątkowo, w celu wykazania pełnomocnictwa lub spełnienia wymagań przewidzianych w postępowaniu nakazowym (art. 485 § 4 k.p.c. w brzmieniu przed dniem 1 stycznia 2010 r.) i w postępowaniu upadłościowym (art. 239), a wykładnia przepisów uprawniających pełnomocników do poświadczania dokumentów była ścisła. Natomiast po wejściu w życie nowelizacji art. 129 k.p.c. w orzecznictwie dopuszczono możliwość stosowania wskazanego w nim poświadczenia w stosunku do dokumentów urzędowych niezbędnych do wykazania następstwa prawnego przewidzianego w art. 788 k.p.c. W uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 94/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 91) i z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 98/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 92) wyjaśniono, że poświadczony przez pełnomocnika odpis dokumentu ma charakter urzędowy w tym znaczeniu, iż potwierdza się w nim z mocą dokumentu urzędowego istnienie dokumentu „źródłowego” o treści takiej samej jak odpis. 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 żądanego wpisu odpis decyzji odpowiada wymaganiom, jakie powinien spełniać dokument stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej, nie podlega ocenie na podstawie art. 31 ust. 1 u.k.w.h., 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. 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.

Powołane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego, mimo że dotyczy odpisu dokumentu sporządzonego przez notariusza, to zawarte w nim rozważania mają szerszy walor, odnoszący się do wszystkich odpisów dokumentów, o których mowa w art. 129 § 2 k.p.c., a więc sporządzanych także przez wymienionych w nim pełnomocników, tj. adwokatów, radców prawnych, rzeczników patentowych oraz radców Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Zagadnienie, czy odpisy dokumentów sporządzone przez pełnomocników procesowych wymienionych w art. 129 § 2 k.p.c. mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej było również przedmiotem analizy w piśmiennictwie prawniczym. Wyrażono w nim zarówno stanowisko, zbieżne z przyjętym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, że odpisy dokumentów sporządzone przez pełnomocników, zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c., mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, jak 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.

Zarówno w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., 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. Potwierdzał to chociażby obowiązujący wówczas art. 485 § 4 k.p.c., zgodnie z którym dopuszczalne było dołączenie do pozwu wnoszonym w postępowaniu nakazowym odpisów dokumentów, o których mowa w § 1 i 2a, jeżeli ich zgodność z oryginałem była poświadczona przez notariusza albo występujących w tej sprawie adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego lub radcę Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Jeżeli jednak nie

dołączono oryginału weksla lub czeku albo dokumentów określonych w § 3, przewodniczący wyzwał powoda do ich złożenia pod rygorem zwrotu pozwu na podstawie art. 130 k.p.c. Ustawodawca wyraźnie więc wskazywał sytuacje, w których strona zamiast oryginału dokumentu mogła posłużyć się jego odpisem. Po zmianie art. 129 k.p.c. sposób regulacji obowiązku złożenia dokumentów w postępowaniu nakazowym uległ zmianie. Zgodnie z art. 485 § 4 k.p.c., jeżeli nie dołączono oryginału, weksla, czeku, warrantu lub rewersu albo dokumentów określonych w § 3, przewodniczący wzywa powoda do ich złożenia pod rygorem zwrotu pozwu na podstawie art. 130. Możliwość posłużenia się odpisami innych dokumentów nie jest obecnie regulowana i z tej przyczyny może mieć wówczas zastosowanie art. 129 k.p.c. O tym, że w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego pod pojęciem dokumentu ustawodawca miał na uwadze oryginał dokumentu, a nie jego odpis świadczy także treść art. 694⁴ § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2007 r., zgodnie z którym dokumenty, na których podstawie dokonuje się wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, składa się w oryginałach albo poświadczonych urzędowo odpisach lub wyciągach. W przepisie tym ustawodawca nie tyle wskazał, że podstawą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego może być oryginał dokumentu, co dopuścił możliwość złożenia zamiast niego poświadczonych urzędowo odpisów lub wyciągów, wyraźnie odróżniając pojęcie oryginału dokumentu od jego odpisu albo poświadczonego urzędowo wyciągu. Z tych przyczyn 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 u.k.w.h., 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 u.k.w.h. 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 nieruchomościami, cel regulacji, którym jest uniknięcie dokonywania wpisów na podstawie dokumentów sfałszowanych, sformalizowanym i ograniczonym tylko do oceny formalnej i merytorycznej dokumentów.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 pr. bankowego, księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Według art. 95 ust. 3 pr. bankowego, dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Artykuł 95 ust. 4 stanowi, że do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Natomiast art. 95 ust. 5 stanowi, że przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio 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. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się

jednolicie, że art. 95 pr. bankowego jest przepisem szczególnym wobec art. 31 u.k.w.h. w zakresie formy dokumentów (por. uchwała z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, nie publ., z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 119, z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12, OSNC-ZD 2014, nr 1, poz. 15, z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, nie publ.). Kazuistyczna treść tych przepisów określająca treść i formę dokumentów wymienionych w art. 95 ust. 1 pr. bankowego, jak również stwierdzenie, że mogą być one podstawą wpisów w księgach wieczystych uzasadnia wnioski, że dotyczy to dokumentów oryginalnych (źródłowych), a nie ich odpisów. Tym bardziej, że tylko w odniesieniu do tych dokumentów, jeżeli mają one stanowić podstawę wpisów w księgach wieczystych przewidziano, że mają one moc prawną dokumentów urzędowych. Moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym (art. 95 ust. 1 a pr. bankowego).

Obowiązku załączenia do wniosku o wpis w księdze wieczystej oryginalnych dokumentów wymienionych w art. 95 ust. 1 w zw. art. 95 ust. 5 pr. bankowego, jeżeli mają one stanowić podstawę wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego, nie można zastąpić załączeniem do wniosku odpisów tych dokumentów sporządzonych na podstawie art. 129 § 2 k.p.c. przez pełnomocnika wnioskodawcy będącego radcą prawnym. Jeszcze przed zmianą art. 129 k.p.c. - dokonaną ustawą nowelizującą - był on interpretowany w ten sposób, że miał on zastosowanie zarówno wtedy, gdy strona tylko w piśmie powołała się na dokument, jak również wtedy, gdy do pisma załączyła jego odpis. Dopiero żądanie strony przeciwnej aktualizowało obowiązek złożenia dokumentu w oryginale. Przepis ten regulował więc inną sytuację niż ta, która była wówczas - przed zmianą art. 129 k.p.c. - i jest nadal przedmiotem regulacji art. 626² § 3 k.p.c., a mianowicie, gdy obowiązek załączenia przez stronę dokumentu do pisma procesowego, w tym przypadku do wniosku o wpis w księdze wieczystej, wynika z przepisu prawa. Należy więc rozstrzygnąć, czy mimo to art. 129 § 2-4 k.p.c. może mieć zastosowanie odpowiednio poprzez art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym.

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 u.k.w.h., 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 u.k.w.h., 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 (por. § 214 ust. 1-3 powołanego wyżej rozporządzenia).

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 Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 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, której pełnomocnik złożył 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. Konstrukcja postępowania wieczystoksięgowego jest więc tego rodzaju, że w zasadzie uniemożliwia lub znacznie utrudnia wykorzystanie uprawnienia strony

przewidzianego w art. 129 § 4 k.p.c., z którego mogłaby ona skorzystać dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej na podstawie załączonego do wniosku o wpis odpisu dokumentu. Zasada kontradyktoryjności ustępuje tu obowiązкови 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. Pomijając sytuację widocznego *prima facie* fałszu dokumentu, którego istnienie potwierdzałby pełnomocnik w sposób przewidziany w art. 129 § 2 k.p.c., nie wiadomo, w jakich okolicznościach aktualizowałaby się powinność wezwania przez sąd do przedłożenia oryginału dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Z art. 129 § 2 k.p.c. wynika, że nie w każdym przypadku istnieje możliwość posłużenia się przez stronę odpisem dokumentu sporządzonego przez radcę prawnego, adwokata, rzecznika patentowego lub radcę Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Może to nastąpić jedynie wtedy, gdy pełnomocnicy ci reprezentują stronę postępowania. Wynikające z art. 129 § 2 k.p.c. zawężenie możliwości posłużenia się odpisem dokumentu sporządzonym przez jednego z wymienionych w tym przepisie pełnomocników procesowych oznacza, że odpis dokumentu może być wykorzystany jako dowód tylko w tym postępowaniu, w którym został złożony. Tymczasem w odniesieniu do dokumentów załączonych do wniosku i stanowiących podstawę wpisu, zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego (por. postanowienie z dnia 9 marca 2005 r., III CK 233/04, nie publ. oraz z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, OSP 2015, nr 7-8, poz. 75), podstawę żadanego wpisu może stanowić także dokument, który nie jest załączony do wniosku, ale znajdujący się już w aktach tej księgi wieczystej, w której ma nastąpić żądany wpis. W odniesieniu do odpisów dokumentów uwierzytelnionych przez adwokatów, radców prawnych, rzeczników patentowych,

czy radców Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa możliwość powołania się na uwierzytelniony przez nich dokument istniałaby tylko wtedy, gdyby kolejny wniosek został złożony przez stronę reprezentowaną przez tego samego pełnomocnika procesowego. W ten sposób doszłoby do zróżnicowania dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę wpisów w tej samej księdze wieczystej.

Księgi wieczyste są rejestrem publicznym prowadzonym dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1 ust. 1 i 3 u.k.w.h.), 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 (jedn. tekst: 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 (por. art. 2, 3, 4 i 5, 11 i 17 u.k.w.h.), 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 u.k.w.h., 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 u.k.w.h. - 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 osłabia gwarancje formalne chroniące przed możliwością posłużenia się w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumentami podrobionymi. Nie chodzi tu tylko o zbytnią nieufność w stosunku pełnomocników zawodowych wymienionych w art. 129 § 2 k.p.c., ale także o możliwość łatwego podszycia się osób trzecich pod osoby wykonujące te funkcje i posłużenia się podrobionymi dokumentami, których istnienie w sposób bardzo prosty można uprawdopodobnić w sposób przewidziany w art. 129 § 2 k.p.c. Możliwość wykrycia tego rodzaju fałszerstwa przez sąd w ramach postępowania wieczystoksięgowego jest bardzo ograniczona. Wyżej wymienione przyczyny, mimo istnienia poważnych 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 opisami sporządzanymi zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. przez 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.

Skoro więc do wniosku o wpis w księdze wieczystej nie można było załączyć odpisów dokumentów wymienionych w art. 95 ust. 1 pr. bankowego, gdyż art. 129 § 2 k.p.c. nie miał do nich zastosowania, to bezzasadny był jednocześnie zarzut naruszenia art. 129 § 2-4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie wezwania przez sąd do złożenia oryginałów tych dokumentów. Z tej przyczyny bezprzedmiotowy był zarzut skargi kasacyjnej odnoszący się do tego,

czy wnioskodawca przedłożył wszystkie dokumenty uzasadniające żądany wpis w księdze wieczystej.

Z tych względów skarga kasacyjna jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw

kc