

UCHWAŁA

11 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Marcin Trzebiatowski (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

na posiedzeniu niejawnym 11 lipca 2025 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku M. P.

z udziałem T. spółki jawnej w M.

o wykreślenie wpisu hipoteki umownej,

na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy w Gliwicach

postanowieniem z 11 lutego 2025 r., III Ca 349/24,

zagadnienia prawnego:

"Czy dopuszczalny jest wpis w księdze wieczystej na podstawie odpisu dokumentu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza?".

podjął uchwałę:

Podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być odpis dokumentu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Marcin Trzebiatowski

Mariusz Łodko

Kamil Zaradkiewicz

(M.K.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 11 lutego 2025 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach, w sprawie z wniosku M.P., przy udziale T. spółki jawnej w M. o wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki umownej, na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 397 § 3 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozpoznania powyższe zagadnienie prawne, które wyłoniło się na tle następującej sprawy:

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z 29 lutego 2024 r. na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek M.P. o wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki umownej na podstawie dołączonego do wniosku poświadczonego notarialnie za zgodność z oryginałem odpisu dokumentu w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym - zezwolenia wierzyciela na wykreślenie hipoteki.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, dalej: „u.k.w.h.”) wpis, którym jest także wykreślenie (art. 626⁸ § 7 k.p.c.), może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Ze względu na doniosłe skutki prawne wpisów w księgach wieczystych celem ustawodawcy było, aby wpisy były dokonywane na podstawie wiarygodnych dokumentów. Z tego względu podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być odpis dokumentu poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza na podstawie art. 96 pkt 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r., poz. 1001, dalej: „p.o.n.”).

Sąd Okręgowy rozpoznający apelację wnioskodawcy powziął wątpliwości sformułowane w zagadnieniu prawnym, dotyczące potrzeby wyjaśnienia dopuszczalności wpisu w księdze wieczystej na podstawie odpisu dokumentu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosnie do problemu będącego przedmiotem przedstawionego zagadnienia obecne są w orzecznictwie Sądu Najwyższego dwa odmienne stanowiska.

Według pierwszego z tych stanowisk art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie może znaleźć zastosowania do orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych, jako że są to dokumenty urzędowe sporządzane „w formie specjalnej, przewidzianej w procedurze sądowej lub administracyjnej, a więc w „innej formie” w rozumieniu tego przepisu (postanowienie SN z 9 marca 2004 r., V CK 448/03). Powyższy przepis, który przewiduje minimum wymagań formalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym i oznacza, że notarialne poświadczenie podpisu stanowi zasadę, „nie odnosi się, poza wypadkami, gdy podstawę wpisu stanowi orzeczenie sądowe lub arbitrażowe, tylko do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. (...) sporządzonych w przepisanej formie przez powołane do tego organy w ich zakresie działania”, w tym do decyzji administracyjnych czy orzeczeń sądowych. Podstawą wpisu do księgi wieczystej nie może być więc odpis z odpisu dokumentu urzędowego poświadczony przez organ państwowy będący w posiadaniu odpisu tego dokumentu (uchwała SN z 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNC 1985, nr 7, poz. 88; postanowienie SN z 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7). Znaczenie ma przy tym również argument z art. 250 § 1 k.p.c., dopuszczający możliwość przedstawienia przez organ państwowy odpisu dokumentu, który został przez niego urzędowo poświadczony i znajduje się w jego aktach. Tylko taki odpis stanowi pełnowartościową podstawę wpisu do księgi wieczystej i zapewnia bezpieczeństwo obrotu, spełniając tym samym cel, jakiemu służą księgi wieczyste (postanowienie SN z 9 marca 2004 r., V CK 448/03).

W argumentacji optującej za takim stanowiskiem podaje się też, że podstawą wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej może być tylko oryginał tytułu wykonawczego. Na podstawie art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Brzmienie tego przepisu sugeruje, że w każdym przypadku chodzi o oryginał dokumentu. Nie ma w nim bowiem zastrzeżenia, iż wystarczające może być załączenie jego odpisu, podczas gdy w innych

sytuacjach, kiedy ustawodawca dopuszcza taką możliwość, to stanowi o tym wprost (art. 89 § 1, art. 250 § 1, art. 244 § 1 i art. 485 § 4 k.p.c.). A zatem 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., gdzie jest mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały tych dokumentów (tzn. dokumenty źródłowe), które mogą być zastąpione ich odpisami wtedy, gdy można to wywieść z przepisu szczególnego. Zresztą art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy ściśle formy dokumentów załączanych do wniosku o wpis w księdze wieczystej, natomiast nie jest miarodajny dla oceny kwestii, w jakiej postaci do wniosku dołączony ma być dokument, który ma stanowić podstawę wpisu, bo tego w ogóle nie reguluje (uchwała SN z 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 180; postanowienia SN: z 30 stycznia 2014 r., IV CSK 243/13 i z 25 marca 2019 r., I CSK 812/17).

To restrykcyjne stanowisko ugruntowało się ostatecznie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jest ono ostatnio jeszcze bardziej motywowane specyfiką postępowania wieczystoksięgowego i akcentowaniem wyjątku od reguły wyznaczonej dwoma powołanymi wyżej przepisami. Jeśli bowiem chodzi o możliwość zastąpienia w tym postępowaniu oryginału dokumentów ich odpisami, która ma być wywiedziona z przepisu szczególnego, to trzeba zaznaczyć, że takim przepisem nie jest art. 129 k.p.c. Dawna treść tego przepisu – tożsama z treścią art. 129 § 1 k.p.c. po jego nowelizacji – w konfrontacji z innymi przepisami k.p.c. utwierdza w przekonaniu, że ustawodawca, posługując się w nich pojęciem dokumentu, miał na względzie jego oryginał, a nie odpis. Świadczy o tym także art. 694⁴ § 1 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 r.), zgodnie z którym dokumenty stanowiące podstawę wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego składa się w oryginałach albo poświadczonych urzędowo odpisach lub wyciągach. W przepisie tym ustawodawca dopuścił możliwość złożenia dokumentu w innej formie, wyraźnie odróżniając pojęcie jego oryginału od jego odpisu albo poświadczonego urzędowo wyciągu. Z tych przyczyn – do czasu wejścia w życie ustawy nowelizującej – art. 129 k.p.c. oraz przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe, a wskazujące na dokumenty jako podstawę wpisu w księdze wieczystej, należało interpretować

w ten sposób, że chodziło w nich 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. Tak samo powinno się interpretować pojęcie dokumentu na gruncie przepisów u.k.w.h., w której nie ma – i nie było – przepisu pozwalającego na wykładnię, że ustawodawca pod pojęciem dokumentu rozumie nie tylko oryginał, lecz także jego odpis. Przepisami szczególnymi wobec art. 31 ust. 1 u.k.w.h. są te, z których wynika możliwość zastąpienia dokumentów źródłowych ich odpisami. Za taką wykładnią przemawia wzgląd na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, tj. cel regulacji, którym jest uniknięcie dokonywania wpisów na podstawie dokumentów sfalszowanych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h., domniemywa się, kolejno, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, oraz że prawo wykreślone nie istnieje. Ponadto zgodnie z 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 te doniosłe skutki prawne wiążące się z wpisami w księgach wieczystych muszą być one dokonywane na podstawie dokumentów, 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 nim dokumentami podrobionymi. Nie chodzi tyle o nieufność w stosunku do pełnomocników zawodowych wymienionych w art. 129 § 2 k.p.c., ile o możliwość łatwego podszycia się osób trzecich pod osoby wykonujące te funkcje i posłużenia się podrobionymi dokumentami, których istnienie można łatwo uprawdopodobnić w sposób przewidziany w art. 129 § 2 k.p.c. Możliwość wykrycia tego rodzaju fałszerstwa przez sąd w ramach postępowania wieczystoksięgowego jest zaś bardzo ograniczona (postanowienie SN z 2 grudnia 2016 r., I CSK 819/15, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 92, a także postanowienia SN: z 27 lutego 2020 r., I CSK 722/19 i z 15 grudnia 2021 r., III CZP 18/21).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowane zostało jednak również stanowisko przeciwne, zgodnie z którym dopuszczalny jest wpis w księdze wieczystej na podstawie odpisu dokumentu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza. Podnosi się tu argument, że w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej można posłużyć się nie tylko oryginałami dokumentów, lecz również ich opisami bądź kopiami dokumentów poświadczonymi za ich zgodność z oryginałem, zgodnie z odrębnymi przepisami (jak art. 96 pkt 2 p.o.n.) regulującymi zasady sporządzania odpisów dokumentów oraz poświadczania kopii dokumentów za ich zgodność z oryginałem (postanowienie SN z 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10).

Odnosnie do znaczenia w tej kwestii art. 129 § 2 k.p.c., twierdzi się więc, że przewidziany nim odpis decyzji poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza może stanowić podstawę dokonania żadanego wpisu w księdze wieczystej. Odpis taki odpowiada bowiem wymaganiom, jakie powinien spełniać dokument stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej. Nie podlega on ocenie na podstawie art. 31 ust. 1 u.k.w.h., ponieważ zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury zawarty w nim wymóg co 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 żadanego przez wnioskodawcę wpisu z powodu formy złożonego dokumentu w postaci przewidzianego w art. 129 § 2 k.p.c. odpisu decyzji poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza. Za odmową dokonania wpisu ze względu na formę dokumentu dołączonego do wniosku

o wpis nie przemawia także charakter postępowania wieczystoksięgowego i zakres kognicji sądu (postanowienie SN z 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, OSNC 2015, nr 12, poz. 146). Zresztą w doktrynie prawa przyjmuje się zgodnie, że określona w art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie materialnoprawnej skuteczności czynności stanowiących podstawę wpisu (uchwała SN z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142). Ograniczeniu podlegają jedynie środki dowodowe, jakimi może dysponować ten sąd. Nie można zakładać, że przedłożenie dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu w postaci odpisu poświadczanego zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu i dokonywanych wpisów. Poświadczenia te mają bowiem charakter dokumentu urzędowego, co według ustawodawcy daje odpowiednie gwarancje. W razie zaś wątpliwości co do istnienia podstawy wpisu sąd wieczystoksięgowy może z urzędu zażądać od strony składającej odpis dokumentu przedłożenia jego oryginału (art. 129 § 4 k.p.c.). Postawą wpisu jest dokument „źródłowy”, a poświadczony zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. odpis tego dokumentu zaświadcza jedynie w sposób urzędowy o istnieniu podstawy wpisu (postanowienie SN z 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, OSNC 2015, nr 12, poz. 146)

Również to stanowisko znajduje potwierdzenie w wielu późniejszych rozstrzygnięciach Sądu Najwyższego. Wyjaśniono w nich, że podstawą wpisu może być zarówno urzędowo poświadczony odpis decyzji administracyjnej oraz innych dokumentów, jak też odpis tej decyzji poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. W polskim systemie prawnym notariusz jest osobą zaufania publicznego (art. 2 § 1 p.o.n.). Jego udział w dokonywaniu czynności prawnych przybierających postać czynności notarialnych ma gwarantować m.in. bezpieczeństwo i pewność obrotu prawnego. Taką samą funkcję należy przypisać poświadczeniu przez notariusza za zgodność z oryginałem kopii okazanego mu dokumentu. W ten sposób w sytuacji, w której do wniosku o wpis w księdze wieczystej dołączona zostaje poświadczona przez niego za zgodność z oryginałem kopia dokumentu sporządzonego w formie określonej w art. 31 u.k.w.h., cel i funkcja tego przepisu zostają zachowane. Ustanowione w tym przepisie wymagania co do formy dokumentów będących

podstawą wpisu służą zagwarantowaniu bezpieczeństwa i pewności obrotu oraz wykluczeniu sytuacji, w których w księdze wieczystej dokonywane byłyby wpisy nieodzwierciedlające rzeczywistych zdarzeń prawnych. Temu samemu celowi służy założenie, że do wniosku o wpis należy załączać oryginały dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Ideę tę odzwierciedla także art. 129 § 1 k.p.c. Całość tej regulacji stanowi również o gwarancji równości stron w dostępie do dokumentów będących podstawą wpisu i właściwym zabezpieczeniu ich interesów, bez naruszenia szczególnych zasad dotyczących podstawy wpisu do księgi wieczystej (postanowienia SN z 17 marca 2016 r., II CSK 122/15 i z 5 września 2023 r., II CSKP 363/23, a także postanowienia SN: z 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10; z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 520/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 147, z 28 lutego 2014 r., IV CSK 276/13 i z 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14, OSNC 2015, nr 12, poz. 146).

Sąd Najwyższy w składzie rozstrzygającym przedstawione zagadnienie opowiada się za pierwszym z przedstawionych stanowisk. Za punkt wyjścia w jego podtrzymaniu przyjmuje przede wszystkim zasadę wyrażoną w art. 626² § 3 k.p.c., w myśl której do wniosku o wpis w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. W przepisie tym nie zostało zawarte zastrzeżenie, które prowadziłoby do wniosku, iż wystarczające może być złożenie odpisu takiego dokumentu. Notarialne uwierzytelnienie odpisu dokumentu skutkuje tym, iż można go uznać za dokument urzędowy. Za mające charakter urzędowy można uznać tylko zamieszczone na odpisie poświadczenie. W konsekwencji taki dokument nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej. Uproszczone reguły gromadzenia dokumentów w postaci poświadczonych kopii dokumentów nie zasługują na zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na zasadę wiarygodności i jawności ksiąg wieczystych (poza przywołanymi wyżej w tej kwestii judykatami zob. też postanowienie SN z 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 129).

Ponadto nie jest dopuszczalne poświadczenie przez notariusza dokumentów urzędowych stanowiących podstawę wpisu w ramach postępowania wieczystoksięgowego w świetle art. 129 k.p.c.

Podstawą rozstrzygnięcia dokonywanego przez sąd wieczystoksięgowy mogą być wyłącznie takie dokumenty, których autentyczność nie budzi zastrzeżeń. Wniosek ten wiąże się bez wątpienia z modelem przyjętej w polskim prawie wieczystoksięgowym istotnie ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego. Jej kształt w dużym stopniu utrudnia weryfikację, a w konsekwencji wykrycie dokumentu, który został sfalszowany i takim się posłużono.

Przede wszystkim w postępowaniu tym nie występuje strona jako przeciwnik procesowy – toczy się ono jedynie z udziałem wnioskodawcy, gdy tymczasem przedmiotowa regulacja dotyczy przede wszystkim postępowań opartych na zasadzie kontradyktoryjności. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie przeprowadza się rozprawy, w trakcie której możliwe byłoby zweryfikowanie na żądanie sądu przedłożonego odpisu z oryginałem dokumentu. W razie uznania, iż art. 129 k.p.c. znajduje zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym, dopuszczono by do istotnego osłabienia gwarancji formalnych, które mają służyć zapobieżeniu sytuacji, gdy zainteresowany (uczestnik) posłużyłby się w tym postępowaniu dokumentami sfalszowanymi (podrobionymi). Moc prawną dokumentu urzędowego przyznana dokumentom sporządzonym przez notariusza (takim jak kopia, odpis oraz wyciąg), nie może prowadzić do wniosku, iż tym samym mają one moc prawną oryginału. Taką moc ma jedynie wypis aktu notarialnego (art. 109 p.o.n.). Jakkolwiek do wydawania wyciągów i odpisów stosuje się te same zasady, na jakich wydaje się wypisy (art. 112 § 1 p.o.n.), to jednak powołana norma nie wskazuje poświadczenia zgodności kopii. Użycie terminu „do wydawania” nie może być właściwą podstawą dla wnioskowania, iż zasada ta odnosi się także do skutków. Nieprzekonujący jest też argument odwołujący się do art. 129 § 4 k.p.c., a umożliwiający na wniosek strony albo z urzędu – o ile jest to uzasadnione okolicznościami sprawy – zażądanie przez sąd od strony składającej odpis dokumentu, mającego być podstawą wpisu, przedłożenia jego oryginału (odnosi się to także do odpisu poświadczanego przez notariusza). A zatem we wszystkich takich przypadkach sąd wieczystoksięgowy musiałby podjąć decyzję jedynie w oparciu o przedłożony odpis. W konsekwencji

należy uznać, że charakter postępowania wieczystoksięgowego, który musi także uwzględniać zasady sprawności i szybkości, wyklucza taką możliwość.

Obowiązek dołączenia do wniosku o wpis w księdze wieczystej oryginalnych dokumentów znajduje również uzasadnienie w wieczystoksięgowym prawie materialnym, a mianowicie w treści art. 3 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Gwarancja jawności wynikająca z tego domniemania byłaby niewątpliwie istotnie zagrożona w sytuacji, gdyby możliwe stało się posłużenie się odpisem dokumentu potwierdzonym za zgodność z oryginałem (w tym przez notariusza). W tym kontekście nie można też tracić z pola widzenia fundamentalnej w prawie rzeczowym zasady bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami – tj. że regulacje odnoszące się do postępowania wieczystoksięgowego powinny być interpretowane w sposób prowadzący do minimalizacji ryzyka dokonania wpisu na podstawie dokumentów sfalszowanych.

Nie jest przy tym trafny argument, jakoby wykładnia art. 31 ust. 1 u.k.w.h., jak i art. 626² § 3 k.p.c., nie przekonywała, iż podstawą wpisu do księgi wieczystej może być jedynie oryginał dokumentu, tzn. że wniosek taki nie wynika z treści tych przepisów. Do takiego właśnie wniosku prowadzi jednak analiza powołanych przepisów w powiązaniu z innymi tego rodzaju normami, w których mowa o „dokumencie”, a zatem o oryginale. Jeżeli w intencji ustawodawcy byłoby dopuszczalne posłużenie się jedynie odpisem dokumentu, to musiałoby to wprost być wskazane w przepisie (por. art. 89 § 1, art. 250 § 1 i art. 694⁴ § 1 k.p.c.). Tym bardziej więc dokonując porównania obydwu omawianych przepisów z art. 129 § 2 k.p.c., nie można dojść do wniosku, iż podstawę wpisu w księdze wieczystej może stanowić odpis dokumentu. Ten ostatni przepis jest bowiem innego rodzaju normą, gdyż ustawodawca posługuje się w nim pojęciem „odpis dokumentu”. Charakter postępowania wieczystoksięgowego, formalizm oraz gwarancje, których urzeczywistnieniu zasady te służą, prowadzą do wniosku o wyłączeniu możliwości odpowiedniego stosowania tej normy w tym postępowaniu (w zw. art. 13 § 2 k.p.c.).

Konserwatywne podejście do rozważanego zagadnienia znajduje oparcie także w innych argumentach, mających charakter jeszcze bardziej formalny.

Dalsze argumenty wynikają ze szczególnego znaczenia podstawy dla wpisu w księdze wieczystej według art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h. W świetle tego przepisu nie jest dopuszczalne wydanie z akt księgi wieczystej dokumentu, który stanowił taką podstawę. A trzeba zauważyć, że przepis ten ostał się mimo wprowadzenia do procedury cywilnej przepisu art. 129 § 2 k.p.c. W konsekwencji co do dokumentu, o którym mowa w związanych z nim normach (tj. art. 626² § 3 k.p.c. i art. 31-34 u.k.w.h.), należy uznać, iż co do zasady termin ten dotyczy oryginału, a nie – choćby poświadczonych za zgodność z oryginałem – jego odpisu czy też kopii. W przeciwnym razie oznaczałoby to, iż powyższa regulacja jest zbędna z powodu braku podstawy do twierdzenia o konieczności zapewnienia szczególnej ochrony dokumentów będących podstawami wpisu, skoro ilość tak sporządzonych odpisów oryginalnych dokumentów nie byłaby w jakikolwiek sposób ograniczona (zob. cyt. już postanowienie SN z 2 grudnia 2016 r., I CSK 819/15, wydane jeszcze na gruncie art. 36² ust. 4 u.k.w.h.). Na znaczenie w/w przepisu zwraca się ostatnio uwagę także w orzecznictwie sądów powszechnych (np. postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie: z 5 marca 2018 r., II Ca 267/18, z 3 lutego 2025 r., II Ca 1293/24 i z 29 marca 2025 r., II Ca 2958/24). Argumentacja ta niewątpliwie znajduje również uzasadnienie w świetle § 240 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 867). Zgodnie z tym przepisem możliwe jest wydanie z akt księgi wieczystej – na zarządzenie przewodniczącego wydziału – tylko dokumentu, który nie stanowił podstawy wpisu.

Tego restryktywnego podejścia nie są w stanie zmienić też zasady dotyczące wprost działalności notariusza. Notariusz poświadcza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem, a także stwierdza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem, a jeżeli okazany dokument zawiera cechy szczególne, jak dopiski, poprawki, uszkodzenia – stwierdza to w poświadczeniu. Notarialne poświadczenie zgodności dokumentu poświadczanego nie tworzy zatem domniemania autentyczności oryginału danego dokumentu, jako że odnosi się do treści dokumentu okazanego notariuszowi jako

przedmiot poświadczenia (art. 96 pkt 2 i art. 98 zdanie 1 p.o.n.). Notariusz nie ma obowiązku oceny, czy okazywany mu w celu poświadczenia dokument jest oryginałem, czy jego kopią (lub skanem), jeśli jasno nie wynika to z treści czy formy tego dokumentu. Nie ocenia też, czy spełnia on wymagania środka dowodowego w rozumieniu art. 244 i 245 k.p.c. jako dokumentu urzędowego lub prywatnego. Nie kontroluje tym bardziej prawdziwości dokumentu poświadczanego, lecz bez względu na jego charakter stwierdza tylko jego zgodność z dokumentem okazanym. Poświadczając zgodność kopii notariusz nie nadaje okazanemu dokumentowi przymiotu autentyczności ani nie weryfikuje prawidłowości jego wydania czy zgodności z prawem (wyrok SN z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 318/16 i uchwała SN z 19 listopada 2010 r., III CZP 82/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 62, a także wyrok NSA z 30 września 2015 r., I FSK 12/14,). Oznacza to, że czynność notariusza, o której mowa w w/w przepisach p.o.n., polega na urzędowym zaświadczeniu o identyczności treści i formy tego, co mu okazano, z tym, co jest poświadczane, a jedynie ewentualnym wątpliwościom pod tym względem powinien on dać wyraz przez dodatkowe stwierdzenie w treści poświadczenia, że okazany mu dokument zawiera wspomniane cechy szczególne. W konsekwencji, treść notarialnego poświadczenia ma charakter stwierdzający zgodność dokumentu poświadczanego jedynie z dokumentem okazanym. Poświadczenie to nie równoważy ani nie zastępuje oryginału dokumentu, natomiast może być dowodem na jego istnienie. Notariusz jest bowiem zobowiązany do zbadania zgodności dokumentu objętego poświadczeniem jedynie z dokumentem okazanym, a nie z oryginałem (tj. dokumentem pierwotnym, pierwszym).

Reasumując, podstawę wpisu w księdze wieczystej może stanowić niezmiennie jedynie oryginał dokumentu, poza dokumentami, które występują w obrocie prawnym tylko w postaci odpisów czy też wypisów. Do dokumentów, które występują w obrocie prawnym tylko w postaci odpisów czy też wypisów, należą wprawdzie m.in. wypisy aktów notarialnych (art. 109 p.o.n.), które mają moc prawną oryginału, jednak moc taka nie rozciąga się na dokumenty uwierzytelnione. Do wydawania wyciągów i odpisów stosuje się te same zasady, na jakich wydaje się wypisy (art. 112 § 1 p.o.n.), jednak w tym przypadku chodzi

o zasady wydawania przez notariusza wszystkich tych dokumentów. Rozwiązanie to nie przesądza zaś, czy notarialny odpis ma moc – tak jak wypis aktu notarialnego – dokumentu oryginalnego, gdyż dotyczy tylko jednakowych zasad wydawania przez notariusza wszystkich tych dokumentów.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

Marcin Trzebiatowski

Mariusz Łodko

Kamil Zaradkiewicz

[P.L.]

[r.g.]