

**Sygn. akt IV Ca 558/20**

3 grudnia 2020r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Renata Wanecka (spr.)

Sędzia Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Sędzia Monika Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 3 grudnia 2020r.

sprawy z wniosku Gminy W.

z udziałem U. K.

o dołączenie do księgi wieczystej (...) nieruchomości po odłączeniu działki nr (...) z księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 22 maja 2020r.

sygn. akt PL1Z DZKW 3716/20

postanawia:

oddalić apelację.

IV Ca 558/20

## UZASADNIENIE

W dniu 23 października 2019r. Gmina W. wniosła o dołączenie nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości W., gmina W., powiat (...), województwo (...), będącej działką o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,038 ha do księgi wieczystej (...) oraz wpisanie jako właściciela Gminy W. na podstawie decyzji Wójta Gminy W. nr (...) z 26 czerwca 2017r. nr sprawy GN. (...).16.2017. Do wniosku załączyła: wypis i wyrys wydany przez Starostę (...) z 11 października 2019r. nr kancelaryjny GG. (...). (...).2019 dla nieruchomości położonej w obrębie nr (...), W., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0380 ha i działkę nr (...) o powierzchni 0,0380 ha, jak również kserokopię odpisu decyzji nr (...) wydanej przez Wójta Gminy W. za nr GN. (...).16.2017, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Postanowieniem z 17 marca 2020r. referendarz sądowy oddalił wniosek.

Gmina W. wniosła skargę na orzeczenie referendarza sądowego, domagając się zmiany tego orzeczenia w całości poprzez uwzględnienie wniosku.

Postanowieniem z 22 maja 2020r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie, po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wniosek.

Dokonując oceny prawnej, Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> kpc sąd wieczystoksięgowy bada treść wniosku oraz treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Natomiast w myśl art. 31 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017. 1007 ze zm.), wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Sąd wskazał, że kwestią sporną jest to, czy można dokonać wpisu w księdze wieczystej na podstawie kserokopii odpisu decyzji administracyjnej poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza. Zdaniem Sądu I instancji nie jest to dopuszczalne. Nie ulega wątpliwości, że kopia dokumentu nie może być w żadnym przypadku podstawą takiego wpisu. Kopia dokumentu nie jest dokumentem. Należy rozważyć, czy poświadczenie jej za zgodność z oryginałem przez notariusza zmienia jej wartość i charakter. Zasadniczo decyzje administracyjne powinny być przedkładane w odpisach. Sąd odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego zawartego w uzasadnieniu do postanowienia z 25 marca 2019r. w sprawie I CSK 812/17, zgodnie z którym kopia poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza nadal jest tylko kopią.

Sąd Rejonowy podniósł, że to przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulują całkowicie kwestię tego, jaki dokument może być podstawą wpisu do księgi wieczystej. Nie ma w tym przypadku zastosowania art. 129 § 2 kpc. Nie ma w tym przypadku także zastosowania regulacja z art. 2 § 2 ustawy prawo o notariacie. Poświadczenie za zgodność z oryginałem nie czyni kopii dokumentem o mocy urzędowej. W szczególności dotyczy to kopii odpisu decyzji administracyjnej. Regulacja powyższa dotyczy przede wszystkim aktów notarialnych sporządzanych przez notariuszy, a nie poświadczeń za zgodność z oryginałem. Zdaniem Sądu I instancji, nie można zastępować obowiązku przedkładania odpisów decyzji administracyjnych ich kserokopiami poświadczonymi za zgodność z oryginałem przez notariuszy.

Uznając, że skoro występują przeszkody do dokonania wpisu, Sąd Rejonowy, stosownie do dyspozycji art. 626<sup>9</sup> kpc, oddalił wniosek.

Apelację od postanowienia złożyła Gmina W., zaskarżając je w całości i zarzuciła naruszenie:

- art. 2 § 2 ustawy Prawo o notariacie poprzez jego niezastosowanie i wadliwie przyjęcie, że poświadczenie za zgodność z oryginałem nie czyni kopii dokumentem o mocy urzędowej, podczas gdy czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego, a zatem dokument ten spełnia wymagania w rozumieniu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece;

- art. 79 pkt. 2 w zw. z art. 96 pkt. 2 ustawy Prawo o notariacie poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji wadliwie przyjęcie, że kopia poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza nadal jest tylko kopią, podczas gdy w rzeczywistości odpis poświadczony za zgodność z oryginałem jest tożsamy z dokumentem urzędowo poświadczonym;

- art. 129 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niezastosowanie i pominięcie faktu, że zamiast oryginału strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli zgodność zostanie poświadczona przez notariusza, podczas gdy zastosowanie powyższego skutkować będzie tym, że na gruncie tego przepisu dopuszczalne będzie złożenie odpisu decyzji nr (...) z 26 czerwca 2017r. znak sprawy GN. (...)16.2017, poświadczonej przez notariusza za zgodność z oryginałem, co w konsekwencji będzie stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej;

- art. 626<sup>9</sup> poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nadal występują przeszkody do dokonania wpisu, co skutkuje oddaleniem wniosku o wpis, podczas gdy, zważywszy na okoliczności przedmiotowej sprawy i treść powołanych powyżej przepisów, brak jest podstaw do wydania takiego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, Gmina W. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie jej wniosku o wpis zgodnie z treścią złożonych dokumentów, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd II instancji w całości podziela ocenę prawną Sądu Rejonowego i przyjmuje ją za własną.

Zarówno w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w którym jest mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu, jak również w art. 626<sup>2</sup> § 3 kpc, 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. Takim przepisem nie jest natomiast art. 129 kpc. Dlatego podstawą wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz nabywcy nieruchomości w oparciu o decyzję administracyjną, może być tylko odpis tej decyzji. Notarialnie poświadczona kopia odpisu decyzji nie spełnia warunków wynikających z powołanych wyżej przepisów.

Z dniem 1 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z 23 października 2009r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. 2016. 1676), mocą której znowelizowano m.in. art. 129 kpc, 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 szerszym zakresie (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 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, że odpisy dokumentów, sporządzone zgodnie z art. 129 § 2 kpc, 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 Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację przychylił się do drugiego, bardziej restrykcyjnego stanowiska co do charakteru dokumentów mogących stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, zgodnego z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniach z 28 lutego 2017 r. w sprawie I CSK 133/16 i z 25 marca 2019r. w sprawie I CSK 812/17.

Z tych przyczyn, z uwagi na charakter postępowania wieczystoksięgowego, art. 129 kpc nie znajduje w nim odpowiedniego zastosowania.

Ponadto szczególne znaczenie, jakie ustawodawca nadaje podstawie wpisu w księdze wieczystej wynika także z art. 36<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym nie jest możliwe wydanie z akt księgi wieczystej dokumentu, który stanowił podstawę wpisu. Pozostawienie powyższego uregulowania, pomimo wprowadzenia do procedury cywilnej przepisu art. 129 § 2 kpc skłania do wniosku, iż pojęcie dokumentu, o jakim mowa w art. 626<sup>2</sup> § 3 kpc, jak i art. 31 - 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dotyczy co do zasady oryginału, a nie kopii, choćby poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, bądź profesjonalnego pełnomocnika procesowego (adwokata, radcę prawnego). W przypadku gdyby podstawę wpisu mogły stanowić tego rodzaju kopie, powyższy przepis w istocie byłby zbędny, gdyż nie byłoby podstaw, aby w ten szczególny sposób chronić dokumenty będące podstawami wpisu, skoro ilość tak sporządzonych odpisów oryginalnych dokumentów nie byłaby w jakikolwiek sposób ograniczona.

Mając powyższe na uwadze, Sąd II instancji podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że kopia odpisu decyzji nr (...), wydanej przez Wójta W. 26 czerwca 2017r. w sprawie GN. (...).16.2017 (k: 48 – 49), choćby poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza, nie spełnia wymogów wynikających z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i

hipotece oraz art. 626<sup>2</sup> § 3 kpc. Sąd I instancji nie uchybił ani w/w przepisom prawa procesowego, ani ustawy Prawo o notariacie (art. 2 § 2 oraz art. 79 pkt. 2 w zw. z art. 96 pkt. 2), wszak Sąd nie zakwestionował prawa notariusza do poświadczania dokumentów, natomiast nie mógł nadać im rangi dokumentu w rozumieniu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.