

Sygn. akt V Ca 155/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Talarczyk	
--------------------------------------	--

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) W.

z udziałem E. K. oraz Skarb Państwa – Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

o wykreślenie wpisów w dziale I. i II. księgi wieczystej KW nr (...) oraz jej zamknięcie

na skutek apelacji wnioskodawcy oraz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

z dnia 5 października 2021 r., (...),(...)oraz (...)

### **postanawia:**

1. oddalić obie apelacje;
2. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania w instancji odwoławczej związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt V Ca 155/22

## UZASADNIENIE

W dniu 19 lipca 2019 roku (...) W. złożyło wnioski (...) i (...) o wykreślenie wpisów z księgi wieczystej (...) i jej zamknięcie w związku z decyzją Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 9 lipca 2019 roku nr (...) oraz na podstawie art. 40 i 41a ustawy z 9 marca 2017r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018r. poz. 2267).

W przedmiotowym wniosku wskazano położenie pełnomocnictwa dla W. L. reprezentującego wnioskodawcę oraz to, że do wniosku (...) dołączone zostały dokumenty stanowiące podstawę żadanego wpisu, tj. decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia z dnia 9 lipca 2019 roku nr (...) oraz upoważnienie z 22 stycznia 2019 r. do wydawania odpisów dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem.

W dniu 5 maja 2021 roku referendarz sądowy po rozpoznaniu przedmiotowych wniosków dokonał żądanych wpisów, wykreślając jednocześnie wpisy ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich oraz ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania przedmiotowej nieruchomości.

Na powyższe orzeczenie skargę złożyła E. K.. Zgodnie z art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. w razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, w którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub części i w tym zakresie wnioski oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza.

***Postanowieniem z dnia 5 października 2021 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie uchylił zaskarżone wpisy i wnioski oddalił.***

Z powyższym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodził się zarówno wnioskodawca (...) W., jak i jego uczestnik Skarb Państwa – Komisja ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Wnioskodawca występując z apelacją podniósł naruszenie szeregu przepisów, w tym w szczególności:

1. Art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że podstawą wpisu może być jedynie oryginał dokumentu,
2. Art. 250 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i odmowę uznania, że przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty należy uznać za urzędowo poświadczone odpisy,
3. Art. 244 § 1 w zw. z art. 250 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 268a k.p.a. i nieprawidłowe zastosowanie art. 89 k.p.c. zamiast 268a k.p.a. poprzez błędne przyjęcie, że dokumenty dołączone do wniosku nie zostały prawidłowo uwierzytelnione,
4. Art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. w zw. z art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dot. nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez uznanie, że przepisy te wymagają załączenia do wniosku o wpis oryginału dokumentów, a nie również urzędowo poświadczonego odpisu dokumentu, a także
5. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym

Wobec powyższych zarzutów apelujący wnioskodawca wystąpił o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku poprzez wykreślenie wpisów z księgi wieczystej oraz jej zamknięcie, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, a także zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Uczestnik postępowania – Komisja ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich podniosła natomiast naruszenia przepisów postępowania, tj.:

1. Art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dokumentu w postaci decyzji Komisji, który to dokument urzędowy został pominięty jako niespełniający wymagań dokumentu co do formy, a więc w konsekwencji naruszenie art. 89 § 1 k.p.c.,
2. Art. 626<sup>8</sup> § 2 w zw. z art. 31 u.k.w.h. z zw. z art. 244 k.p.c. i art. 250 § 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię przepisów dotyczących formy dokumentu będącego podstawą wpisu,
3. Art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, skutkującej oddaleniem wniosków,
4. Art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, dla których Sad odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów załączonych do wniosku,

5. Art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez uznanie, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, w sytuacji gdy z dokumentów do niego załączonych wynikało, iż istnieją podstawy do wpisu prawa własności na rzecz (...) W. oraz zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla wskazanego lokalu.

Wobec tych zarzutów apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku (...) W. o wpis prawa własności w dziale II KW., oraz zamknięcie samej księgi zgodnie z tym wnioskiem.

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

Apelacje (...) W. i Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wywiedzione od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 5 października 2021 r. wydanego w sprawie (...), (...) oraz (...) nie zasługiwały na uwzględnienie, a podniesione w nich zarzuty nie mogły skutkować zmianą bądź uchyleniem skarżonego postanowienia.

Mając na uwadze treść art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. oraz art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt. 1 i 2 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zważył, iż Sąd I Instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych oraz poddał je zasadnej ocenie prawnej, które to ustalenia i ocenę Sąd drugiej instancji w całej rozciągłości podziela i przyjmuje za własne.

Ustosunkowując się do zarzutów podniesionych w apelacji należy wskazać, że w istocie załączona do wniosku decyzja z dnia 9 lipca 2019 roku nr (...), jak również upoważnienie z 22 stycznia 2019 r. stanowią kopie (a nie odpisy) dokumentów, których zgodność z oryginałem poświadczyla H. K..

Wskazać należy, że argumentacja przytoczona przez skarżących na poparcie zarzutów apelacji oparta jest głównie na twierdzeniu, iż przepisy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. obejmują swym zakresem m. in. wydawanie zaświadczeń oraz poświadczanie za zgodność z oryginałem/kopią odpisów (a nie kopii) dokumentów na potrzeby prowadzonych postępowań.

Sąd Okręgowy pragnie zaznaczyć, że złożone i dołączone do wniosku dokumenty nie są poświadczonymi za zgodność z oryginałem odpisami dokumentów, co słusznie podniósł Sąd I instancji i na tej podstawie doszedł prawidłowo do przekonania, iż brak jest podstawy do dokonania wpisu (wykreślenia).

Z upoważnienia udzielonego H. K. przez Przewodniczącego Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wynika, że obejmuje ono swym zakresem poświadczanie za zgodność z oryginałem/kopią odpisów dokumentów, a nie ich kserokopii/kopii. Upoważnienie to odzwierciedla w swej treści normę art. 268a k.p.a.

Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że zarówno wskazane wyżej decyzje, jak i samo upoważnienie złożone do akt jako podstawa wpisu i poświadczone jako zgodne z oryginałem są kopiami, a nie odpisami dokumentów.

Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu wieczystoksięgowym uwierzytelniony odpis dokumentu ma zastąpić# nie znajdujący się# w aktach oryginał dokumentu urzędowego.

Wskazać należy, że o ile w obrocie funkcjonuje pojęcie „odpis dokumentu poświadczony urzędowo”, natomiast brak jest pojęcia „kserokopia poświadczona urzędowo”. Rozróżnienie to, zdaniem Sądu Okręgowego, jest jak najbardziej zasadne, albowiem sporządzenie i wydanie odpisu dokumentu zawsze leży w kompetencji organu/urzędu, który jest jego autorem, natomiast sporządzenie kserokopii dokumentu leży w gestii praktycznie każdego. Kserokopia dokumentu, w rozumieniu przepisów postępowania cywilnego, ma charakter źródła dowodu świadczącego o tym, że istnieje oryginał dokumentu o treści takiej, jak w kopii. Nie sposób uznać, iż forma ta jest tożsama z odpisem dokumentu, który jako wydany przez organ, od którego dokument pochodzi, świadczy urzędowo o treści dokumentu.

Z powyższych względów Sąd odwoławczy uznał za zasadne stanowisko Sądu Rejonowego, że do wniosku nie zostały dołączone dokumenty mogące być podstawą wpisu. Zgodnie z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. sąd oddała wniosek o wpis, jeśli brak jest

podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Przeszkoda do wpisu nie stanowi zaś braku formalnego, który mógłby podlegać usunięciu.

Nie umknęło również uwadze Sądu Okręgowego, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił wyrokiem z dnia 3 marca 2022 r. (sygn. akt I SA/Wa 1877/19) decyzję mającą stanowić podstawę wpisu, na co powołuje się uczestniczka w odpowiedzi na apelację.

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść# i formę# wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść# księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał pogląd, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawiera pełna# regulacje przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, tak w zakresie postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączna# podstawa# ustaleń# faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest treść# wniosku, treść# dołączonych do niego dokumentów i treść# księgi wieczystej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/90; wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01).

W doktrynie słusznie zwraca się uwagę# na konieczność# odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść# wniosku, księgi wieczystej, treść# i formę# dokumentów tworzących stan będący podstawa# wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę# wpisu. Dla ustalenia „stanu prawnego” niezbędne jest także zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na orzeczenie referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami. W postępowaniu wieczystoksięgowym kontroli sądu podlega również# skuteczność# materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę# wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Podkreślenia wymaga, że księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą# być# rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Nie można wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowna# wiedze# odnośnie istnienia przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być# stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń# lub czynności prawnych, które nie budzą# wątpliwości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11). Możliwość# wykazania niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i nie uzasadniania zarzutu zastępowania sądu orzekającego w procesie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09).

Przytoczyć w tym miejscu wypada uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r. (III CZP 86/15), w której wyjaśniono, że przepis art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę# przy rozstrzygnięciu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do z#a#danego wpisu (por. również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09).

Według z kolei treści 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. Tymczasem skarżący, oczekując dokonania wpisu w księdze wieczystej, powołują się na kopię decyzji Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 9.07.2019 r., sygn. (...), poświadczoną za zgodność z oryginałem przez głównego specjalistę - H. K., z jednoczesnym załączeniem kopii upoważnienia dla m.in. tej osoby, poświadczonego za zgodność z oryginałem przez tę samą H. K., m.in. do wydawania zaświadczeń oraz do poświadczania za zgodność z oryginałem/kopią odpisów dokumentów na potrzeby prowadzonych postępowań. Zważywszy, że nie przedstawiono oryginału przedmiotowego upoważnienia, w pełni uzasadniona jest uwaga Sądu I instancji, iż zgodnie z art. 89 § 1 k.p.c. tylko adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy, a także radca Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej mogą sami

uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie. Tak bowiem postąpiła (nielegitymująca się żadnym z wymienionych tytułów) główny specjalista - H. K., poświadczając upoważnienie z dnia 22.01.2019 r., które to umocowywało ją właśnie do dokonywania, m.in. tego rodzaju czynności.

Wobec faktu, że Sąd Okręgowy także z urzędu posiada wiedzę o uchyleniu decyzji mającej stanowić podstawę wpisu, zaistniała również nowa, dodatkowa okoliczność, czyniąca zarzuty i wnioski apelujących niezasadnymi.

Mając na uwadze powyższe, na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje, orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego opierając o treść art. 520 § 1 k.p.c.