

Barbara Jelonek-Jarco

Jeszcze o wzruszalności domniemań z art. 3 u.k.w.h. – uwagi na kanwie wyroku Sądu Najwyższego z 10.01.2020 r. (I CSK 451/18)

I. Uwagi wprowadzające

Zagadnienie obalenia¹ domniemań z art. 3 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece² jest cały czas aktualne. Potwierdzają to liczne orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące tego przepisu, często sprzeczne, jak i wciąż pojawiające się wątpliwości sądów powszechnych skutkujące kierowaniem do Sądu Najwyższego pytań prawnych. Rola domniemań z art. 3 u.k.w.h. w obrocie jest niezwykle istotna, stąd też konieczne jest, by uczestnicy tego obrotu mieli jasność, w jakim trybie możliwe jest ich obalenie: z jednej strony można bowiem przyjąć, że obalenie tych domniemań może nastąpić wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h., a z drugiej – możliwe jest uznanie, iż domniemania te mogą zostać obalone w każdym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu do księgi wieczystej ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne zna-

¹ Sporne jest w literaturze, na czym polega obalenie domniemania prawnego – J. G w i a z - d o m o r s k i, *Domniemanie nabycia spadku*, „PiP” 1968, z. 10, s. 627; O. B o g u c k i, *Domniemania prawne w świetle pojęcia czynności konwencjonalnej*, „RPEiS” 2000, z. 2, s. 56; J. N o w a c k i, *O pojmowaniu domniemań prawnych*, [w:] *Prace prawnicze wydane dla uczczenia pracy naukowej Karola Gandora*, Katowice 1992, s. 54, B. J e l o n e k - J a r c o, *Obalenie domniemań z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, [w:] *Nie tylko hipoteka... Zeszyt jubileuszowy dedykowany Profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu*, red. M. Kućka, K. Pałka, Warszawa 2015, s. 63 i n.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1728 (dalej: u.k.w.h.).

czenie. Oczywiście, skoro w prawie polskim rozróżnia się dwa rodzaje wpisów do księgi wieczystej – konstytutywne oraz deklaratoryjne – konieczna jest także odpowiedź na pytanie, czy wzruszenie domniemań następuje w obu przypadkach w takim samym trybie, czy też są tu różnice.

W odniesieniu do wpisów deklaratoryjnych w orzecznictwie Sądu Najwyższego co do zasady zgodnie przyjmuje się, że ich obalenie jest możliwe w każdym postępowaniu, jeżeli zgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej ma znaczenie dla wyniku tego postępowania³. Natomiast brak było (?) jednolitego stanowiska co do wzruszania domniemań wynikających z wpisów konstytutywnych. W przypadku użytkownika wieczystego Sąd Najwyższy przyjmował, że obalenie domniemania może nastąpić wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h.⁴, podobnie w odniesieniu do prawa odrębnej własności lokalu⁵. Co do właściwego trybu obalenia domniemania związanego z wpisem do księgi wieczystej hipoteki w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane są natomiast dwa sprzeczne stanowiska. Według pierwszego z nich, dopuszczalne jest obalenie domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu hipoteki w każdym postępowaniu⁶. Zgodnie natomiast z drugim poglądem, w postępowaniu o zapłatę wszczętym przez wierzyciela przeciwko właścicielowi nieruchomości niedopuszczalne jest kwestionowanie wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości⁷.

³ Zob. zestawienie orzecznictwa B. J e l o n e k - J a r c o, *Obalenie domniemań...*, s. 55-60, oraz postanowienie SN z 20.03.2019 r., V CSK 1/18 (Legalis).

⁴ Uchwała z 13.01.2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96); wyrok z 16.02.2011 r., I CSK 305/10 (LEX nr 798231); wyrok z 4.03.2011 r., I CSK 340/10 (LEX nr 785271); wyrok z 9.11.2011 r., II CSK 104/11 (LEX nr 1102262); wyrok z 26.06.2014 r., III CSK 192/13 (Legalis); wyrok z 22.02.2018 r., I CSK 391/17 (Legalis); wyrok z 12.04.2019 r., I CSK 172/18 (Legalis).

⁵ Wyrok SN z 9.11.2011 r., II CSK 104/11 (Legalis).

⁶ Wyrok SN z 6.06.2007 r., III CSK 407/06 (Legalis); wyrok SN z 25.11.2015 r., IV CSK 79/15 (Legalis); postanowienie SN z 13.12.2018 r., V CSK 559/17 (Legalis); wyrok SN z 26.06.2020 r., I CSK 429/18 (Legalis), z głosem K. R y s z k o w s k i e g o (*Obalenie domniemania zgodności wpisu hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym. Glosa do wyroku SN z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 429/18*, „Glosa” 2021, nr 3, s. 20-26).

⁷ Wyrok SN z 4.10.2019 r., I CSK 419/18 (LEX) z krytyczną głosem: K. W r ó b l e w - s k i, *Dopuszczalność obalenia konstytutywnego wpisu hipoteki w księdze wieczystej w po-*

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu komentowanego wyroku z 10.01.2020 r. (I CSK 451/18), zgodnie z którym: „[za] trafne należy uznać zapatrywanie, że domniemanie, iż hipoteka została wpisana w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, może być podważane nie tylko w drodze powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h., lecz także na skutek zarzutów pozwanego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą, w której ujawniono hipotekę, w sprawie wszczętej przeciwko niemu z powództwa zabezpieczonego wierzyciela”, należy powitać z satysfakcją – wydaje się bowiem, że przecina ono trwającą od wielu lat dyskusję dotyczącą obalania domniemań w przypadku wpisów konstytutywnych, a co najmniej w odniesieniu do wpisu hipoteki. Potwierdza to także uchwała Sądu Najwyższego z 8.09.2021 r., zgodnie z którą: „domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.), także w odniesieniu do wpisu hipoteki, może zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w innej sprawie cywilnej niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 tej ustawy).”⁸

II. Stan faktyczny sprawy

Stan faktyczny sprawy, w której został wydany analizowany wyrok, nie był skomplikowany. Powód (bank) domagał się od pozwanych K. P. i Z. P. solidarnie zapłaty kwoty 518 360 zł z zastrzeżeniem prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie ustalił, że między powodem a „M.P.K.K.” spółka jawna została zawarta 17.01.2007 r. umowa kredytu inwestorskiego na kwotę

18 664 000 zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie inwestycji w Z. Zabezpieczeniem spłaty kredytu była m.in. hipoteka zwykła w kwocie 18 664 000 zł na zabezpieczenie kapitału i hipoteka kaucyjna do kwoty 4 106 080 zł na zabezpieczenie odsetek, ustanowione na nieruchomości położonej w Z. W budynku posadowionym na nieruchomości obciążonej hipoteką były wyodrębniane samodzielne lokale mieszkalne. W dniu 8.09.2010 r. między „M.P.K.K.” a M. G. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 22; wnioski o wpis odrębnej własności tego lokalu i założenie nowej księgi wieczystej został złożony 9.09.2010 r. Przy założeniu nowej księgi wieczystej dla wyodrębnianego lokalu Sąd Rejonowy w Wołominie dokonał z urzędu przeniesienia hipotek obciążających nieruchomość położoną w Z. przy ul. S. do nowo utworzonej księgi wieczystej. Następnie 17.12.2013 r. M. G. sprzedała pozwanym K. P. i Z. P. lokal nr 22 za cenę 300 000 zł. W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej były wpisane na rzecz powódki hipoteka zwykła w kwocie 18 664 000 zł i hipoteka umowna łączna kaucyjna do sumy 4 106 080 zł, współobciążające 45 innych nieruchomości lokalowych oznaczonych w księgach wieczystych.

W dniu 2.07.2009 r. powódka wypowiedziała „M.P.K.K.” umowę kredytu z 17.01.2007 r. w części dotyczącej warunków spłaty kredytu. Postanowieniem z 9.01.2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie zatwierdził listę wierzytelności wobec „M.P.K.K.”, przedłożoną przez syndyka masy upadłości, obejmującą m.in. uznaną wierzytelność powódki w kwocie 17 220 755, 30 zł.

W toku postępowania pozwani podjęli obronę, podnosząc, że wpisy hipotek na rzecz powódki, dokonane w dziale IV księgi wieczystej obejmującej lokal stanowiący ich własność, są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, a powódce nie przysługuje prawo zaspokojenia wierzytelności z ich lokalu. Oceniając ten zarzut, Sąd Okręgowy przyjął, że domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub w każdym innym postępowaniu, w którym kwestia prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Pozwani mogli zatem, zdaniem sądu, we wszczętym przeciwko nim postępowaniu o zapłatę podnosić zarzut

stępowaniu o zapłatę wszczętym przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Glosa do wyroku SN z dnia 4 października 2019 r., I CSK 419/18, „Glosa” 2020, nr 3, s. 65 i n.; wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18 (Legalis) z krytyczną glosą: T. C z e c h, Tryb podważenia domniemania co do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej. Glosa do wyroku SN z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18 (OSP 2020, nr 7-8, poz. 57).

⁸ III CZP 28/21 (Legalis). Podobnie wyrok SN: z 26.06.2020 r., I CSK 428/18 (Legalis) z 10.09.2020 r., I CSK 680/18 (Legalis).

niezgodności wpisu ze stanem rzeczywistym, przy czym bez znaczenia była okoliczność, że pozwani znali treść wpisów w dziale IV księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy wywiódł, że ze względu na datę wyodrębnienia lokalu miarodajny przy rozstrzygnięciu sprawy był stan prawny sprzed wejścia w życie ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw⁹. Powołując się na art. 76 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w dawnym brzmieniu, stwierdził, że w przypadku kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie ma zastosowania, a hipoteka zabezpieczająca kredyt podlega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. W ocenie sądu, z umowy kredytu z 17.01.2007 r. wynikało, że przedmiotem inwestycji była budowa lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie mógł stanowić podstawy powstania hipoteki łącznej obciążającej lokal. Do powstania hipoteki zabezpieczającej udzielenie kredytu na budowę domów konieczna byłaby umowa określająca sposób podziału hipoteki w przypadku zbycia części nieruchomości. Postanowienia umowy kredytu nie zawierały umownego sposobu podziału hipoteki. Brak w chwili powstania odrębnej własności lokalu takich uzgodnień uniemożliwił wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu, jak również wpis hipoteki na podstawie art. 76 ust. 4 zd. drugie u.k.w.h. Wpisy hipotek dokonane z urzędu przez Sąd Rejonowy w Wołominie nie miały podstawy prawnej, pozwani zatem nie ponoszą wobec powódki odpowiedzialności rzeczowej, a żądanie oparte na stosunku hipoteki nie mogło zostać uwzględnione. Wychodząc z tych założeń, wyrokiem z 24.06.2016 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powódki, podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego. Przyjął, że pozwani wykazali, iż umowa kredytu z 17.01.2007 r. była umową kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych. Zaaprobował stanowisko, że umowa ta nie spełniała warunków do uznania jej za umowę podziału

⁹ Dz.U. nr 131, poz. 1075.

hipoteki, pozwani obalili zatem domniemanie prawidłowości wpisu hipoteki łącznej, ponieważ wpis ten nastąpił wbrew art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Obalenie tego domniemania było możliwe również w postępowaniu o zasądzenie należności od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką, przy czym dotyczy to także wpisów o charakterze konstytutywnym.

Zarzuty skargi kasacyjnej sprowadzały się do zakwestionowania dopuszczalności podważenia zgodności wpisu hipoteki do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w innym postępowaniu niż sprawa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Zdaniem powódki (skarżącej), w przypadku wpisów o charakterze konstytutywnym, w tym wpisu hipoteki, nie można ustalić nieistnienia prawa wpisanego w księdze wieczystej bez jednoczesnego wykreślenia wpisu, a zatem zarzut nieistnienia hipoteki podniesiony w sprawie o zapłatę nie mógł być skuteczny. Sąd Najwyższy uznał jednak ten zarzut za bezzasadny i skargę kasacyjną oddalił.

III. Uzasadnienie stanowiska Sądu Najwyższego

Zdaniem Sądu Najwyższego za trafne należy uznać zapatrywanie, zgodnie z którym to, że hipoteka została wpisana w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, może być podważane nie tylko w drodze powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h., lecz także na skutek zarzutów pozwanego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą, w której ujawniono hipotekę, w sprawie wszczętej przeciwko niemu z powództwa zabezpieczonego wierzyciela. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawiają w ocenie sądu następujące argumenty.

Po pierwsze, Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 3 u.k.w.h. nie wskazuje na to, by w celu obalenia ustanowionych w nim domniemań konieczne było wszczęcie szczególnego postępowania sądowego. W sytuacji, w której ustawodawca zamierza wzmocnić domniemanie prawne, zastrzegając dla niego szczególny tryb jego obalenia, czyni to wprost, wskazując, że może ono zostać obalone tylko w określonym postępowaniu sądowym (por. art. 539 k.p.c., art. 679 § 1 k.p.c., art. 63 § 3 k.r.o.). Okoliczność, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece przewiduje szczególną drogę pozwalającą na definitywne uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), co zakłada obalenie

domniemania związanego z wpisem, nie oznacza, że tryb ten należy uznać za wyłączny.

Po drugie, Sąd Najwyższy stwierdził, że konstytucyjny charakter wpisu hipoteki do księgi wieczystej nie uzasadnia tezy, iż obalenie domniemania może nastąpić wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej; z przepisu wynika konstytucyjny charakter wpisu, warunkujący powstanie prawa rzeczowego, nie kreuje on jednak hipoteki i nie jest samodzielną podstawą jej powstania. Dokonanie wpisu prowadzi do powstania hipoteki tylko wtedy, gdy istnieje ku temu właściwa podstawa materialnoprawna. Wpis nie sanuje braku tej podstawy, wynikającego np. z nieważności czynności prawnej ustanawiającej hipotekę, jest natomiast jednym z elementów złożonego zdarzenia prawnego, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki. Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej (wpis hipoteki) nie przesądza zatem, że prawo to rzeczywiście istnieje i nie zmienia *per se* stanu prawnego nieruchomości, bez względu na to, że wpis hipoteki ma co do zasady charakter konstytucyjny. Sąd wskazał także, że z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. wynika jedynie to, że ujawnienie hipoteki stwarza tylko podstawę wzruszalnego domniemania, iż hipoteka została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a nieruchomość objęta księgą wieczystą jest tą hipoteką obciążona. Do obalenia tego domniemania nie jest konieczne „obalenie (wykreślenie) wpisu” hipoteki, lecz wykazanie, że mimo ujawnienia hipoteki przez wpis prawo to nigdy nie powstało albo mimo powstania – wygasło. Z zasady akcesoryjności wynika, że hipoteka wygasa co do zasady z wygaśnięciem zabezpieczonej wierzytelności (art. 94 u.k.w.h.); skutek ten nie wymaga wpisu w księdze wieczystej, a jeśli wpis taki zostanie dokonany, nie ma on charakteru konstytucyjnego, lecz deklaracyjny. Nie jest zatem tak, że do wygaśnięcia hipoteki z tego powodu, iż jej wpis ma konstytucyjny charakter, konieczne jest wykreślenie wpisu, chyba że szczególny przepis czyni w konkretnej sytuacji wpis do księgi wieczystej koniecznym elementem zdarzenia prawnego, z którym powiązane jest wygaśnięcie hipoteki.

Dalej, Sąd Najwyższy podkreślił, że niewykreślenie hipoteki mimo ustania zabezpieczonej wierzytelności prowadzi, z zastrzeżeniem wyjątków od zasady akcesoryjności hipoteki, do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym, który może

być definitywnie usunięty w drodze powództwa opartego o art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Wygaśnięcie hipoteki w związku z ustaniem zabezpieczonej wierzytelności, mimo jej ujawnienia w księdze wieczystej, może być jednak podnoszone także w innych postępowaniach, przy czym ze względu na domniemanie wiążące się z wpisem (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) ciężar dowodu spoczywa w tym przypadku na stronie kwestionującej zgodność wpisu hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym. Analogicznie należy traktować sytuację, w której mimo ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej prawo to nigdy nie powstało ze względu na brak skutecznej podstawy materialnoprawnej, a co za tym idzie, dokonany wpis – mimo przysługującego mu domniemania – jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wreszcie, Sąd Najwyższy podkreślił, że kwestionowany przez pozwanych wpis dotyczył hipoteki łącznej, której podstawę prawną miał stanowić art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w dawnym brzmieniu, zaś w odniesieniu do tej hipoteki przyjmowano, że powstaje ona z mocy ustawy, a jej wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny¹⁰.

Po trzecie, Sąd Najwyższy odniósł się do argumentu dotyczącego mocy wiążącej prawomocnego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej (art. 365 w związku z art. 13 § 1 k.p.c.), podkreślając, że przepis art. 365 k.p.c. dotyczy każdego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej, niezależnie od tego, czy wpis ten jest elementem koniecznym do powstania ujawnianego prawa podmiotowego. Specyfika wpisu konstytucyjnego wyczerpuje się w tym, że normy prawa materialnego traktują dokonanie wpisu w księdze wieczystej jako jeden z elementów złożonego zdarzenia prawnego prowadzącego do powstania prawa podmiotowego, jednak to, czy prawo to w rzeczywistości powstało, a tym bardziej – czy istnieje w dalszym ciągu – nie leży w płaszczyźnie procesowych skutków orzeczenia sądu o wpisie do księgi wieczystej, w tym skutków wyrażonych w art. 365 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Zasadnie również Sąd Najwyższy zauważył, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie przesądza – z konsekwencjami określonymi w art. 365 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – stanu prawnego nieruchomości

¹⁰ Uchwała SN z 14.07.1994 r., III CZP 85/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 3), i postanowienia SN: z 8.03.2007 r., III CSK 356/06, z 12.09.2014 r., I CSK 631/13, i z 19.10.2016 r., V CSK 128/16 („Monitor Prawa Bankowego” 2017, nr 10, s. 55).

objętej księgą wieczystą, której dotyczy wnioski o wpis, w kontekście materialnej podstawy nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa podmiotowego dotyczącego tej nieruchomości. Ujawnienie prawa rzeczowego w księdze wieczystej nie przesądza zatem w świetle art. 365 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., że prawo to istnieje, a jego wykreślenie nie przesądza jego nieistnienia (por. art. 95 u.k.w.h.).

Podsumowując, zdaniem Sądu Najwyższego uniemożliwienie incydentalnego podważania zgodności wpisu hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym, z powołaniem się na konstytutywny charakter wpisu, pociągałoby za sobą znaczące wzmocnienie skutków domniemania wiążącego się z wpisem hipoteki w zestawieniu z domniemaniem towarzyszącym wpisowi prawa własności lub innych praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej w drodze wpisu deklaratywnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, prawo własności, mimo ujawnienia w księdze wieczystej i skuteczności *erga omnes*, może być kwestionowane ze skutkiem *inter partes* w każdym postępowaniu sądowym, w którym zgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym rzutuje na treść rozstrzygnięcia. Co więcej, zróżnicowanie to ujawniałoby się także w obrębie samej hipoteki, zważywszy że zasada konstytutywnego wpisu wynikająca z art. 67 u.k.w.h. nie jest wolna od wyjątków. Dystynkcje takie nie miałyby jednak oparcia w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. ani w innych przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak również w przepisach kodeksu postępowania cywilnego (art. 234 i art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.); trudno również dopatrzyć się dla nich przekonujących argumentów funkcjonalnych.

Wreszcie, w opinii Sądu Najwyższego za przedstawionym stanowiskiem przemawiają również argumenty pragmatyczne, trafnie uwypuklone w wyroku Sądu Najwyższego z 13.12.2018 r.¹¹

IV. Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

Za zasadny należy uznać pierwszy z argumentów przedstawionych przez Sąd Najwyższy w komentowanym wyroku, zgodnie z którym z art. 3 u.k.w.h. nie wynika, by w celu obalenia ustanowionych w nim domnie-

¹¹ V CSK 559/17 (Legalis).

mań konieczne było wszczęcie szczególnego postępowania sądowego. Podkreślenia bowiem wymaga, że nawet jeśli podstawą domniemania jest orzeczenie sądowe, nie przesądza to automatycznie, iż jego obalenie może nastąpić wyłącznie poprzez wyeliminowanie z obrotu prawnego tego orzeczenia. Jest tak tylko wtedy, jeśli ustawodawca tak stanowi, a jako przykłady można tu wskazać właśnie powołane przez Sąd Najwyższy art. 539 i 679 k.p.c. Zgodnie z art. 31 § 1 k.c. domniemywa się, że zaginiony zmarł w chwili oznaczonej w orzeczeniu o uznaniu za zmarłego. Z tego względu obalenie domniemania wymaga uchylecia orzeczenia¹². Może to nastąpić zgodnie z art. 539–543 k.p.c. Stosownie do art. 539 k.p.c. dowód, że osoba uznana za zmarłą albo której zgon został stwierdzony pozostaje przy życiu lub że śmierć jej nastąpiła w innej chwili niż chwila oznaczona w orzeczeniu, może być przeprowadzony tylko w postępowaniu unormowanym w art. 540–543 k.p.c. Podobnie podkreśla się, że obalenie domniemania z art. 1025 k.c. może nastąpić wyłącznie w postępowaniu określonym w art. 679 k.p.c.¹³

Co więcej, w przypadku domniemań z art. 3 u.k.w.h. nie można postawić ogólnej tezy, iż są one oparte na orzeczeniu sądowym. Wniosek taki wynika z tego, że zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie telein-

¹² M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do artykułów 1–449*¹¹, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, s. 154; R. S t r u g a ł a, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 10, Warszawa 2021, komentarz do art. 31, nb. 2, Legalis.

¹³ A. Z i e l i Ń s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2012, s. 1104; J. K u ż m i c k a - S u l i k o w s k a, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 10, Warszawa 2021, komentarz do art. 1025 k.c., nb. 26, Legalis. Co do istoty tych domniemań por. jednak W. P a t r y a s, *Próba wyjaśnienia domniemań prawnych*, Poznań 2011, s. 105 i n. Przypomnieć także należy, że J. G w i a z d o m o r s k i, kwestionując stanowisko, zgodnie z którym art. 1025 k.c. zawiera domniemanie prawne, wskazywał, że tylko „wtedy można mówić o domniemaniu, gdy osoba zainteresowana może wykazywać w każdym postępowaniu, nie obalając samego orzeczenia, że ten, kto uzyskał orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku, nie jest spadkobiercą – J. G w i a z d o m o r s k i, *Dwa domniemania*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Kazimierza Przybyłowskiego*, red. W. Osuchowski, M. Sośniak, B. Walaszek, Kraków-Warszawa 1964, s. 100 i n. Odmienne A. S z p u n a r, *Domniemanie wynikające ze stwierdzenia nabycia spadku*, „PiP” 1968, z. 3, s. 421.

formatycznym z 15.02.2016 r.¹⁴, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o adnotacji – należy przez to rozumieć wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o skardze kasacyjnej, wzmiankę o wszczęciu postępowania z urzędu, wykonanie orzeczenia sądu w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia oraz inne zapisy o charakterze czynności technicznej¹⁵. Z tego właśnie względu wyróżnia się pojęcie wpisu do księgi wieczystej *sensu largo* oraz *sensu stricto*, przez które rozumie się wyłącznie wpisy będące orzeczeniami¹⁶. Tak więc nie każdy wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem, jednak z każdym wpisem jest związane domniemanie z art. 3 u.k.w.h. W konsekwencji nie jest trafna teza, że podstawą domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. jest orzeczenie sądowe. W tych więc przypadkach, gdy wpis do księgi jest jedynie adnotacją, do obalenia domniemania z całą pewnością nie jest konieczne obalenie orzeczenia, a tym samym wszczynanie postępowania z art. 10 u.k.w.h.

Nawiązując jeszcze do istoty postępowania z art. 10 u.k.w.h., można stwierdzić, że jego celem jest zapewnienie zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym istniejącym w dacie orzekania przez sąd¹⁷. Celem tego postępowania nie jest więc uchy-

¹⁴ Dz.U. z 2016 r., poz. 312.

¹⁵ Zgodnie z § 104 rozporządzenia:

1. Sąd prowadzący księgę wieczystą, w drodze adnotacji, wykonuje orzeczenie sądu odwoławczego uchylającego w całości lub w części zaskarżony wpis niebędący wykreśleniem przez wykreślenie treści ujawnionych w odpowiednich polach opisanych w dziale II, a jeżeli zaskarżony wpis jest wykreśleniem – przez przywrócenie treści ujawnionych w tych polach, które zostały wykreślone zaskarżonym wpisem.

2. W przypadku zmiany zaskarżonego wpisu niebędącego wykreśleniem sąd prowadzący księgę wieczystą, w drodze adnotacji, wykonuje orzeczenie sądu odwoławczego przez wykreślenie treści ujawnionych w odpowiednich polach opisanych w dziale II i zastąpienie ich treścią zgodną z orzeczeniem sądu odwoławczego, a jeżeli zaskarżony wpis jest wykreśleniem – przez przywrócenie poprzedniej treści ujawnionej w tych polach, które zostały zmienione, i zastąpienie jej treścią wynikającą z orzeczenia sądu odwoławczego.

3. Do orzeczeń wydanych na skutek rozpoznania skargi na wpis dokonany przez referendarza sądowego przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

¹⁶ J. Zawadzka, [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, J. Pisuliński, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 1288.

¹⁷ J. Pisuliński, [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, J. Pisuliński, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, *Księgi wieczyste i hipoteka. Ko-*

lenie wpisu (jako orzeczenia), lecz wydanie deklaratoryjnego orzeczenia, w którym sąd potwierdza istniejący stan prawny ustalony na podstawie postępowania dowodowego. Sąd, wydając wyrok, nie uchyla nim poprzednich orzeczeń (czy szerzej – wpisów do księgi wieczystej ani orzeczeń będących podstawą tych wpisów, jeśli np. podstawą wpisu jest postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia), lecz nakazuje ujawnienie w księdze wieczystej określonego stanu prawnego. Jest to więc zupełnie inny przypadek niż te uregulowane w art. 539 k.p.c. bądź art. 679 k.p.c., w których w celu obalenia domniemania wydawane jest nowe orzeczenie, zastępujące poprzednie.

Trafna jest również teza Sądu Najwyższego (drugi z wyżej przedstawionych argumentów), zgodnie z którą konstytutywny charakter wpisu hipoteki do księgi wieczystej nie uzasadnia tezy, że obalenie domniemania może nastąpić wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. Uzasadnienie tego stanowiska jest w pełni przekonywujące – brak bowiem jakichkolwiek podstaw, by różnicować w tym zakresie wpisy konstytutywne oraz deklaratoryjne. W szczególności przekonuje stanowisko, że różnicowanie trybu obalenia domniemań w przypadku wpisów konstytutywnych oraz deklaratoryjnych nie ma żadnej podstawy prawnej – ani w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani w kodeksie postępowania cywilnego, ani w żadnych innych¹⁸. Trafnie Sąd Najwyższy podkreślił istotę wpisu konstytutywnego, wskazując, że jest on jednym z elementów złożonego zdarzenia prawnego, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki¹⁹. Brak więc podstaw do tak daleko idącego wzmocnienia domniemania wią-

mentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 261, oraz cytowana tam literatura i orzecznictwo; G. Wołak, *Charakter prawny powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „NPN” 2017, nr 3, s. 33 i n.

¹⁸ Co do istoty wpisu konstytutywnego oraz deklaratoryjnego zob. B. Jelonek-Jarco, *Obalenie domniemań...*, s. 60-62.

¹⁹ Sąd Najwyższy odwołał się do uchwały z 11.04.2019 r., III CZP 100/18 (OSNC 2019, nr 12). Por. J. Zawadzka, *Konstytutywny wpis w księdze wieczystej a dokonanie czynności prawnej*, „Monitor Prawniczy” 2019, nr 19, s. 1058; B. Jelonek-Jarco, *O ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego i konsekwencjach jej przekroczenia – na przykładzie uchwały Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2019 r. (III CZP 100/18) oraz wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 19 listopada 2019 r. (II CA 707/18)*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2021, nr 3, s. 131.

żącego się z wpisem hipoteki (jako wpisem konstytutywnym) w zestawieniu z domniemaniem towarzyszącym wpisowi prawa własności lub innych praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej w drodze wpisu deklaratorywnego – skoro zgodnie z utrwalonym orzecznictwem²⁰ prawo własności, mimo ujawnienia w księdze wieczystej i skuteczności *erga omnes*, może być kwestionowane ze skutkiem *inter partes* w każdym postępowaniu sądowym, w którym zgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym rzutuje na treść rozstrzygnięcia. Zasadnie również sąd zwrócił uwagę na to, że przecież nie zawsze wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny – deklaratoryjny charakter ma bowiem wpis hipoteki w przypadku określonym w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., art. 1037 § 3 k.p.c.

Zgodzić się również należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego odnoszącym się do argumentu o mocy wiążącej prawomocnego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej (art. 365 w związku z art. 13 § 1 k.p.c.), że przepis art. 365 k.p.c. dotyczy każdego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej – tak konstytutywnego, jak i deklaratoryjnego. Jak podkreśla T. Czech, wpisy konstytutywne oraz deklaratoryjne w księdze wieczystej wywołują wprawdzie odmienne skutki materialnoprawne, lecz mają jednolitą naturę procesową, natomiast jeżeli wpisy przybierają postać orzeczenia i stają się prawomocne, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. są wiążące, niezależnie od ich charakteru: konstytutywnego czy deklaratoryjnego²¹. Tym samym argument o związaniu sądu wpisem konstytutywnym na mocy art. 365 k.p.c., który miałby uniemożliwiać obalenie domniemania w postępowaniu innym niż to z art. 10 u.k.w.h., jest całkowicie bezzasadny. Można więc wskazać za K. Gołębiowskim, że związanie stron, sądów i innych organów wpisem dokonany w księdze wieczystej zgodnie z art. 365 k.p.c. polega na ich związaniu faktem istnienia wpisu jako orzeczenia sądu oraz określonej treści tego orzeczenia, lecz nie obejmuje konieczności przyjmowania istnienia prawa wpisanego do księgi – taki bowiem skutek wynika właśnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h.²²

²⁰ Zob. przyp. nr 3.

²¹ T. Czech, *Tryb podważenia domniemania co do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej. Glosa do wyroku SN z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18* (OSP 2020, nr 7-8, poz. 57; LEX).

²² K. Gołębiowski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu (część II)*, „PS” 2014, nr 11-12, s. 67.

V. Wnioski i zastrzeżenia

Jak wskazano na wstępie, stanowisko Sądu Najwyższego należy powitać z satysfakcją. Przemawiają za nim nie tylko argumenty omówione przez sąd i przedstawione w niniejszym opracowaniu, ale także względy praktyczne, na które trafnie zwraca się uwagę w literaturze. Odsyłanie stron w toku postępowania o zapłatę do innego postępowania – tj. z art. 10 u.k.w.h. – nie jest praktyczne i w istocie skutkowałoby zwielokrotnieniem sporów między stronami – sporów, jak chodzi o istotę, o to samo. Dodatkowo, jak podkreśla T. Czech, przyjęcie stanowiska prezentowanego przez Sąd Najwyższy w analizowanym wyroku pozwala na pozaprocesowe usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Jeśli bowiem przyjmie się stanowisko o możliwości obalenia domniemania określonego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w procesie o zapłatę, to „racjonalnie postępujący wierzyciel, którego powództwo zostało prawomocnie oddalone w tym procesie ze względu na nieistnienie hipoteki, wyda właścicielowi nieruchomości odpowiedni dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. Dokument taki pozwoli na wykreślenie – w postępowaniu nieprocesowym – nieprawidłowego wpisu hipoteki z księgi wieczystej (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.; zob. także art. 100 u.k.w.h.)”²³ Tak więc względy ekonomii procesowej zdecydowanie przemawiają przeciwko stanowisku dopuszczającemu obalenie domniemań z art. 3 u.k.w.h. wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h.

Co więcej, uwzględnienie powództwa o zapłatę z powołaniem się na brak możliwości obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. w procesie innym niż ten z art. 10 u.k.w.h. rodzi poważne ryzyko po stronie pozwanego. Jeśli bowiem wierzyciel zaspokoi się na podstawie takiego wyroku, możliwe jest, że pozwany w procesie o zapłatę nigdy już swych pieniędzy nie odzyska (przykładowo ze względu na ogłoszenie upadłości wierzyciela).

Uzasadnienie wyroku dotyczy co prawda hipoteki i w jej kontekście Sąd Najwyższy analizuje możliwość obalenia domniemania związanego z wpisem konstytutywnym w postępowaniu innym niż postępowanie

²³ T. Czech, *Tryb podważenia domniemania co do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej. Glosa do wyroku SN z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18* (OSP 2020, nr 7-8, poz. 57; LEX).

z art. 10 u.k.w.h., jednak argumenty przez niego przedstawione mają charakter uniwersalny – dotyczą wszystkich wpisów konstytucyjnych. Podkreślenia wymaga, że podobnie jak bez wpisu do księgi wieczystej może powstać hipoteka (art. 1037 § 3 k.p.c., art. 115 d § 3 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji²⁴), tak z mocy prawa może również powstać prawo użytkowania wieczystego (art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości²⁵) czy nieruchomości lokalowa (przykładowo art. 1000 § 4 k.p.c. oraz art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych²⁶): Niedorzeczne byłoby więc twierdzenie, że o ile wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej miał charakter konstytucyjny, wtedy jego obalenie mogłoby nastąpić wyłącznie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h., zaś jeśli miał charakter deklaratoryjny – w każdym postępowaniu. Bardzo istotny jest też argument powołany przez Sąd Najwyższy, zgodnie z którym brak podstaw do wzmocnienia domniemania wiążącego się z wpisem hipoteki (jako wpisem konstytucyjnym, co oczywiście dotyczy też użytkowania wieczystego czy nieruchomości lokalowej) w zestawieniu z domniemaniem towarzyszącym wpisowi prawa własności lub innych praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej w drodze wpisu deklaracyjnego.

Jak się wydaje, istotnym w ocenie Sądu Najwyższego argumentem przemawiającym za dopuszczalnością obalenia domniemania związanego z wpisem hipoteki do księgi wieczystej w postępowaniu innym niż postępowanie z art. 10 u.k.w.h. jest akcesoryjność hipoteki i możliwość jej wygaśnięcia (bez wykreślenia z księgi wieczystej). Nie może to być jednak argument przeciwko możliwości obalenia innych wpisów konstytucyjnych poza postępowaniem z art. 10 u.k.w.h. Przyjmuje się bowiem, że w przypadku rozwiązania przez sąd umowy o oddanie gruntu w użyt-

²⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 479.

²⁵ Dz.U. nr 79, poz. 464 ze zm.

²⁶ Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1208.

²⁷ Dodatkowo prawa te mogą powstać na skutek działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych – B. J e l o n e k - J a r c o, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 487-492; J. Z a w a d z k a, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, B. Lackoroński, wyd. 11, Warszawa 2021, komentarz do art. 7, nb. 24-34, Legalis.

kowanie wieczyste umowa wygasa z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, a nie dopiero z chwilą wykreślenia użytkowania wieczystego z księgi wieczystej²⁸. Mimo więc, że w tym wypadku nie można mówić o akcesoryjności prawa użytkowania wieczystego, nie ma podstaw do twierdzenia, że prawo to do wygaśnięcia wymaga konstytucyjnego wpisu w postaci wykreślenia. Podobnie w przypadku nieruchomości lokalowej, jedynie do jej powstania konieczny jest konstytucyjny wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali²⁹). W przypadku dalszego zbycia wpis do księgi wieczystej ma natomiast charakter deklaratoryjny³⁰.

Warto wreszcie przypomnieć argument dotyczący legitymacji czynnej w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. Mianowicie, w literaturze i orzecznictwie szeroko jest analizowane zagadnienie legitymacji czynnej w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h., a w konsekwencji nie zawsze istnieje gwarancja, że odesłanie stron jednego postępowania (postępowania o zapłatę) do postępowania z art. 10 u.k.w.h. będzie możliwe. Przyjmuje się, że podmioty, które nie są legitymowane czynnie na gruncie art. 10 u.k.w.h., mogą wytoczyć powództwo z art. 189 k.p.c. (spełniona jest bowiem wtedy przesłanka istnienia interesu prawnego)³¹, jednak to znowu nie spełnia wymogu nałożonego przez Sąd Najwyższy, iż jedynym postępowaniem, w którym domniemanie z art. 3 u.k.w.h. może zostać usunięte, jest powództwo z art. 10 u.k.w.h.³² I w ten sposób powstaje błędne koło³³,

²⁸ Zagadnienie to szeroko omawia Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 614 i n.; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2013, Legalis.

²⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048.

³⁰ J. Z a w a d z k a, [w:] *Ustawa o własności...*, komentarz do art. 7, nb. 44, Legalis, i literatura oraz orzeczenia tam powołane.

³¹ J. Pisuliński, [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, J. Pisuliński, Ł. Przyborski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, *Księgi wieczyste i hipoteka...*, s. 275.

³² Por. wyrok SN z 16.02.2011 r., I CSK 305/10 (LEX nr 798231); wyrok SN z 9.11.2011 r., II CSK 104/11 (LEX nr 1102262).

³³ Por. pogląd E. Gniewka, który wskazuje, że ograniczenie kręgu podmiotów, które mogą wszcząć powództwo z art. 10 u.k.w.h., nie jest problematyczne, ponieważ mogą one obalić domniemanie z art. 3 u.k.w.h. w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie

co może prowadzić do sytuacji, w której podmiot szukający ochrony nie będzie mógł w żaden sposób wzruszyć domniemania z art. 3 u.k.w.h. Co więcej, w odsyłaniu stron do postępowania o ustalenie (art. 189 k.p.c.) w przypadku wpisu konstytutywnego (hipoteki) niekonsekwentny jest także sam Sąd Najwyższy³⁴. Skoro obalenie domniemania związanego z wpisem hipoteki nie jest możliwe (zgodnie z niektórymi orzeczeniami Sądu Najwyższego) w postępowaniu o zapłatę, to dlaczego miałyby być możliwe w postępowaniu o ustalenie?

Te wszystkie argumenty niewątpliwie potwierdzają zasadność tezy, zgodnie z którą obalenie domniemań z art. 3 u.k.w.h. również w przypadku wpisów konstytutywnych może nastąpić w każdym postępowaniu, jeśli dla uwzględnienia roszczenia ma istotne znaczenie.

O ile co do zasady stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w uzasadnieniu omawianego wyroku jest zasadne, wątpliwości budzi teza, zgodnie z którą „[...] ocena prawna dokonana w postępowaniu innym niż postępowanie z art. 10 u.k.w.h., że wpis nie odpowiada rzeczywistości stanowi prawemu, nie jest objęta mocą wiążącą orzeczenia sądu (art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.) i wpływa jedynie na wynik konkretnego postępowania, nie rzutuje na dalsze istnienie wpisu i związaną z tym konieczność respektowania w dalszym ciągu łączącego się z nim domniemania w innych postępowaniach sądowych.” Oczywiście, dopóki wpis pozostaje w księdze wieczystej, wiąże się z nim domniemanie z art. 3 u.k.w.h. Nie można się jednak zgodzić z ogólnym i kategoriycznym stanowiskiem, że ustalenia poczynione przez sąd w jednym postępowaniu, będące podstawą prawomocnego wyroku, nie mają żadnego znaczenia dla innego postępowania i że (?) rozstrzygnięcie, które może zapaść w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. może być sprzeczne (nie zakładając jakichkolwiek zmian w stanie faktycznym sprawy) z orzeczeniem wy-

zależą od ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości – E. G n i e w e k, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01* (OSP 2003, z. 5, poz. 58, s. 253-254).

³⁴ W uchwale z 14.03.2014 r., III CZP 121/13 (Legalis), na co trafnie zwrócił uwagę K. W r ó b l e w s k i, *Dopuszczalność obalenia konstytutywnego wpisu hipoteki w księdze wieczystej w postępowaniu o zapłatę wszczętym przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Glosa do wyroku SN z dnia 4 października 2019 r., I CSK 419/18*, „Glosa” 2020, nr 3, s. 65 i n.

danym wcześniej w innej sprawie między tymi samymi stronami. Jest to jednak kwestia wymagająca niewątpliwie odrębnej analizy i w istocie dotycząca wykładni art. 365 k.p.c. w związku z art. 366 k.p.c.

Słowa kluczowe:

domniemania z art. 3 u.k.w.h., obalenie domniemań, konstytutywny wpis do księgi wieczystej

presumptions in Article 3 of the Land and Mortgage Registers Act of 1982, rebutting presumptions, constitutive entry into the land and mortgage register

Abstract:

The commented judgment of the Supreme Court discusses the admissibility of rebutting the presumption of conformity of a mortgage entered in the land and mortgage register with the actual legal status. A question arises whether this presumption may be rebutted only in special proceedings regulated in Article 10 of the Land and Mortgage Registers Act of 1982 or in any other proceedings – especially in proceedings for payment initiated by a creditor against the owner of the real property. In the commented judgement the Supreme Court decided that the second option is correct even though the entry of a mortgage into the land and mortgage register is of a constitutive nature. In the opinion of author of this study opinion this is a correct position because there are no bases for distinguishing entries depending of their nature – constitutive or declaratory. Additionally the author discusses the possibility of rebutting the presumption concerning other rights (of a constitutive nature) as, for example, perpetual usufruct.

Barbara Jelonek-Jarco – adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie; ORCID: 0000-0003-0418-2414.