

Sygn. akt III CZP 28/21

UCHWAŁA

Dnia 8 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa (...) Bank (...) S.A. w W.
przeciwko G. K.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 września 2021 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w (...) postanowieniem
z dnia 25 sierpnia 2020 r., sygn. akt VI ACa (...),

"Czy domniemanie zgodności wpisu hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), czy też w każdym innym postępowaniu, jako przesłanka rozstrzygnięcia?"

podjął uchwałę:

Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. 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).

UZASADNIENIE

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w ramach postępowania apelacyjnego prowadzonego przed Sądem Apelacyjnym w (...) w sprawie o zapłatę, w której wierzyciel Bank (...) S.A. w W. dochodził należności od dłużnika rzeczowego G. K., odpowiadającego na podstawie zobowiązania hipotecznego obciążającego jego nieruchomości. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo uznając, że dłużnik rzeczowy nie może kwestionować istnienia hipoteki, gdyż jedyną drogą do podważenia domniemania wpisu takiego prawa jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; aktualnie: t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.; dalej: u.k.w.h.).

We wniesionej apelacji pozwany zarzucił m.in. naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 i art. 10 u.k.w.h. przez przyjęcie, że obalenie domniemania zgodności wpisu hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) jest możliwe tylko w ramach postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), a więc że działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uniemożliwia pozwanemu dłużnikowi rzeczowemu podjęcie obrony zarzutem nieważności lub nieistnienia hipoteki wpisanej na rzecz wierzyciela hipotecznego w procesie o zapłatę.

Sąd Apelacyjny powziął wątpliwość co do możliwości wzruszenia obalenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w innym postępowaniu niż służące uzgodnieniu treści księgi wieczystej z art. 10 u.k.w.h. Według Sądu Apelacyjnego w orzecznictwie Sądu Najwyższego są prezentowane rozbieżne poglądy - w niektórych orzeczeniach Sąd Najwyższy dopuszczał możliwość obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w sprawie o zapłatę, a w innych taką możliwość wykluczył ze względu na wymaganie, aby doszło do tego jedynie w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. Sąd pytający przychylił się do pierwszego stanowiska, wskazując, że głównym argumentem dla poparcia poglądu przeciwnego jest konstytutywny charakter wpisu w odniesieniu do hipoteki.

Obalenie domniemania może wtedy bowiem nastąpić nie tylko przez wykazanie nieskuteczności powstania prawa lub jego wygaśnięcia, ale konieczne jest także podważenie wpisu.

Pismem z dnia 21 czerwca 2021 r. Prokurator Krajowy wniósł o wydanie postanowienia o odmowie podjęcia uchwały, albowiem - jego zdaniem - w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie zachodzi rozbieżność linii orzeczniczych dotyczących możliwości obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. w innym postępowaniu niż postępowanie z art. 10 u.k.w.h. Wypowiedzi, które idą w tym kierunku, mają - jego zdaniem - charakter wyjątkowy i marginalny. Niezależnie od tego wskazał, że przekonujące jest stanowisko wyrażone w tych orzeczeniach, które dopuszczają możliwość obalenia takiego domniemania w innych postępowaniach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie był zasadny wniosek Prokuratora Krajowego o odmowę udzielenia odpowiedzi na przedstawione pytanie prawne. Niewątpliwie bowiem, w orzecznictwie zarysował się spór odnośnie do możliwości wzruszenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. Bez znaczenia pozostaje przy tym, że jedno ze stanowisk dominuje, zaś drugie jest tzw. mniejszościowym, skoro istnieje ważny problem prawny, który w orzecznictwie sądowym, w tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, nie został do tej pory rozwiązany jednolicie. Uzasadnia to udzielenie odpowiedzi na przedstawione pytanie.

Przechodząc do odpowiedzi na przedstawione pytanie trzeba zauważyć, że domniemanie, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h., zarówno w aspekcie pozytywnym (§ 1), jak i negatywnym (§ 2), ma charakter domniemania prawnego wzruszalnego - *praesumptio iuris tantum* (art. 234 k.p.c.). Kwestia dopuszczalności wzruszenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w innych postępowaniach cywilnych niż zainicjowane powództwem uzgodnieniowym nie budziła wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Pogląd ten zapoczątkowało - jeszcze na gruncie poprzedniego stanu prawnego - orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1960 r. (3 CR 328/60, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 162), a został on powtórzony w

wielu kolejnych orzeczeniach (zob. np. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131; uchwały SN z dnia: 12 listopada 1981 r., III CZP 47/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 48; 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC 1993, nr 11, poz. 196; wyroki SN z dnia: 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93; 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05; 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10; 27 listopada 2014 r., IV CSK 135/14; postanowienia SN z dnia: 23 listopada 2000 r., III CKN 390/00; z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 581/08; 4 lutego 2011 r., III CSK 146/10; 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 571/12; 26 marca 2014 r., V CSK 686/13). Opierał się on na argumente, że domniemanie z art. 3 u.k.w.h. (ówczesnie art. 18 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, Dz.U. R.P. nr 57, poz. 319 ze zm.; dalej pr. rzecz.) nie stanowi presumpcji niedopuszczającej przeciwdowodu, a więc można je wzruszyć na podstawie wszelkich dostępnych środków dowodowych. Mimo że stanowisko to dotyczyło z reguły przypadków wpisów, które miały charakter deklaratoryjny i dotyczyły prawa własności, to pogląd taki był jednak wyrażany także w stosunku do konstytutywnych wpisów użytkowania wieczystego (zob. wyrok SN z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00) i hipoteki (zob. wyroki SN z dnia: 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06; 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15), a nadto znalazł poparcie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (zob. wyrok TK z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69).

Odmienne stanowisko, a więc że domniemanie zgodności ujawnionego prawa z rzeczywistym stanem prawnym może być wzruszone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., Sąd Najwyższy wyraził po raz pierwszy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. (III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96), a następnie w kolejnych orzeczeniach (zob. np. wyroki SN z dnia: 4 marca 2011 r., I CSK 340/10; 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11; 8 maja 2012 r., II UK 247/11, OSNP 2013, nr 7-8, poz. 92; 26 czerwca 2014 r., III CSK 192/13; 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17; 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18; 4 października 2019 r., I CSK 419/18; 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18). Argumentacja zawarta w tych orzeczeniach opiera się na rozróżnieniu wpisów do księgi wieczystej o skutku deklaratoryjnym i konstytutywnym. O ile w pierwszym przypadku dopuszcza się wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. w każdym postępowaniu, o tyle w tym ostatnim przypadku, także w odniesieniu do hipoteki,

możliwość taką ogranicza się jedynie do postępowania uzgodnieniowego z art. 10 u.k.w.h.

Generalnie, jako uzasadnienie tego stanowiska podnosi się, że, po pierwsze, do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest podstawa materialnoprawna i wpis w księdze wieczystej, w związku z czym do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie wystarcza obalenie jego podstawy materialnoprawnej, ale niezbędne jest także obalenie samego wpisu, a tego można dokonać tylko w procesie wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Po drugie, do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaracyjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej, który potwierdza jedynie istniejące prawo, zaś do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Ta różnica nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być wzruszone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej, jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego zniesienia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Po trzecie, do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego wzruszenie (obalenie) jego podstawy materialnoprawnej nie jest wystarczające, niezbędne jest bowiem podważenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie jako przesłanka rozstrzygnięcia, skoro prawomocny wpis wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.). Właściwą drogą jest sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do wzruszenia domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h.

Po czwarte, wskazuje się, że możliwość wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w zakresie dotyczącym pierwszeństwa hipotek, nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka wpisana na niższym miejscu, w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki wpisanej z wyższym pierwszeństwem na rzecz osoby trzeciej (art. 189 k.p.c.).

W ostatnim czasie zostały wydane również orzeczenia, które w odniesieniu do wpisu hipoteki wprost kwestionują pogląd o ograniczeniu możliwości wzruszenia

domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. jedynie do powództwa uzgodnieniowego (zob. wyroki SN z dnia: 10 stycznia 2020 r., I CSK 451/18, OSNC 2020, nr 9, poz. 76; 10 lipca 2020 r., II CSK 568/18, OSP 2021, nr 5, poz. 35; 30 września 2020 r., IV CSK 680/18).

Najgruntowniej tą kwestią Sąd Najwyższy zajął się w wyroku z dnia 10 stycznia 2020 r. (I CSK 451/18), wskazując, po pierwsze, że art. 3 u.k.w.h. nie wskazuje na to, aby w celu podważenia 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 wzruszenia, czyni to wprost, wskazując, że może to nastąpić tylko w określonym postępowaniu sądowym (por. art. 539, 679 § 1 k.p.c., art. 63 § 3 k.r.o.). Samo istnienie art. 10 u.k.w.h. nie oznacza, że jest to jedyna możliwość podważenia omawianego domniemania.

Po drugie, konsekwencje podważenia domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. są odmienne od skutków jego zakwestionowania w innym postępowaniu sądowym, w którym domniemanie to dotyczy kwestii wstępnej, mającej wpływ na treść rozstrzygnięcia. W drugim przypadku ocena prawna, że wpis nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawemu, nie jest objęta mocą wiążącą orzeczenia sądu (art. 365 w zw. z art. 366 k.p.c.) i wpływa jedynie na wynik konkretnego postępowania, nie rzutując na dalsze istnienie wpisu i związaną z tym konieczność respektowania w dalszym ciągu łączącego się z nim domniemania w innych postępowaniach sądowych.

Po trzecie, samo wpisanie hipoteki w księdze wieczystej nie przesądza o istnieniu tego prawa, gdyż dokonanie wpisu prowadzi do powstania hipoteki tylko wtedy, gdy istnieje ku temu właściwa podstawa materialnoprawna. Wpis nie sanuje zatem 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.

Po czwarte, ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej (wpis hipoteki) nie przesądza, 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 konstytutywny. 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.

Po piąte, do podważenia 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 wraz 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 konstytutywnego, lecz deklaratywny.

Po szóste, na powyższe zapatrywanie nie rzutuje argument wywodzony z mocy wiążącej prawomocnego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej (art. 365 w zw. z art. 13 § 1 k.p.c.). 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. Postanowienie o wpisie do księgi wieczystej, także wtedy, gdy z materialnoprawnego punktu widzenia wpis ma charakter konstytutywny, nie ma jednak skutku kształtującego w tym sensie, że tworzy ujawniane prawo w oderwaniu od jego materialnoprawnej podstawy. Artykuł 365 k.p.c., a także inne przepisy prawa procesowego nie stwarzają zatem podłoża do zróżnicowania sposobu kwestionowania domniemania określonego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w zależności od tego, czy wpis ma charakter deklaratywny, czy konstytutywny.

Po siódme, Sąd Najwyższy zauważył, że przeciwnie zapatrywanie podważałoby przyjęty w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. model uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym, zważywszy, że moc wiążąca prawomocnego postanowienia o wpisie musiałaby być - *lege non distinguente* - respektowana również w postępowaniu zainicjowanym na podstawie tego przepisu. Przepis ten nie tworzy szczególnego środka zaskarżenia pozwalającego na przełamanie prawomocności postanowienia o wpisie do księgi

wieczystej w aspekcie jego mocy wiążącej (art. 365 k.p.c.), lecz powództwo służące zapewnieniu odmowy petytoryjnej i zmierzające do przesądzenia, że rzeczywisty stan prawny odbiega od ujawnionego w księdze wieczystej.

W uzasadnieniu wyroku w sprawie II CSK 568/18 Sąd Najwyższy wskazał także na pragmatyczny argument, że odsyłanie osoby, która ma znosić zaspokojenie z własnej nieruchomości, a nie jest dłużnikiem osobistym na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu realizacji swej obrony klóciłoby się nie tylko z zasadą ekonomiki, ale i koncentracją procesową w sporze o zapłatę, do którego istoty należy podnoszenie przez pozwanego zarzutów kwestionujących roszczenie pieniężne wierzyciela także co do zasady. Poza tym, uprawnienie tej osoby do obrony przez podnoszenie zarzutów w stosunku do wierzyciela hipotecznego wynika z art. 73 u.k.w.h., który nie przeprowadza jakiegokolwiek rozróżnienia w odniesieniu do rodzaju zarzutów i nie ogranicza drogi ich realizacji wyłącznie do powództwa, w sytuacji, gdy z powództwem o zapłatę wystąpił wierzyciel hipoteczny.

Natomiast w uzasadnieniu wyroku w sprawie I CSK 680/18 dodatkowo wskazano, że uwzględnienie powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie prowadzi do obalenia/wzruszenia domniemania w ścisłym rozumieniu tego pojęcia, tj. nie prowadzi do wykazania nieprawdziwości wniosku domniemania pomimo istnienia jego podstawy. Proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma na celu raczej usunięcie samej podstawy domniemania (niezgodnego z rzeczywistością wpisu), co w teorii prawa nie jest rozumiane jako wzruszenie domniemania. Przyjęcie poglądu, zgodnie z którym domniemanie wynikające z wpisu do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym nie może być kwestionowane inaczej niż na podstawie art. 10 u.k.w.h., nakazywałoby więc z formalnego punktu widzenia uznać to domniemanie za niewzruszalne, do czego nie ma żadnych podstaw prawnych.

Z powyższego wynika, że tak naprawdę nie ma sporu, jeżeli chodzi o możliwość wzruszenia (obalenia) domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h., jeżeli wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Problem dotyczy przede

wszystkim wpisów o charakterze konstytutywnych i takiego wpisu dotyczy pytanie Sądu Apelacyjnego.

Podstawową kwestią jest zatem rozróżnienie konstytutywnego i deklaratorywnego skutku wpisu w księdze wieczystej, przy czym w polskim systemie prawnym przeważają wpisy o charakterze deklaratorywnym. W przypadku wpisu konstytutywnego zmiana stanu prawnego nieruchomości (np. w zakresie obciążenia jej hipoteką) zależy nie tylko od określonego zdarzenia materialnoprawnego, które stanowi podstawę nabycia, zmiany lub utraty prawa, ale również od dokonania wpisu w księdze wieczystej. W przypadku wpisów deklaratorywnych zmiana stanu prawnego nieruchomości następuje na podstawie zdarzenia materialnoprawnego, niezależnie od wpisu. W tym ostatnim przypadku wpis nie jest konieczną przesłanką skutku praworzecznego. Podkreślić jednak należy, że również wpis konstytutywny nie kreuje samodzielnie prawa rzeczowego, ale jest efektem zdarzenia, które wywołuje skutki materialnoprawne i stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Niezależnie zatem od rodzaju wpisu nie przyjęto w polskim prawie zasady formalnej mocy prawnej wpisów.

Jeżeli chodzi o powództwo o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h., to chociaż było ono przewidziane w ustawodawstwach państw zaborczych, które obowiązywały w okresie międzywojennym na obszarze II Rzeczypospolitej, nie było traktowane jako jedyny sposób wykazania, że prawo jawne z księgi nie powstało lub wygasło. Służyło one jedynie doprowadzeniu do zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie natomiast z art. 23 pr. rzecz., jeżeli treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie było wpisane albo było wpisane błędnie, albo było dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, mogła żądać usunięcia niezgodności. W art. 24-26 pr. rzecz. uregulowano zabezpieczenie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpis ostrzeżenia, a art. 27 pr. rzecz. stanowił, że jeżeli wskutek wniesionego powództwa wpis został prawomocnie uchylony, sąd prowadzący księgę wieczystą, zarządzając wykreślenie zaskarżonego wpisu, zarządzi równocześnie wykreślenie wpisów dokonanych na jego podstawie po wpisaniu ostrzeżenia. Zgodnie natomiast z art. 22 dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. R.P. nr

57, poz. 320 ze zm.) wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym mógł nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Żadna z powołanych regulacji nie wskazywała na zamiar uczynienia z powództwa uzgodnieniowego jedynego sposobu na wzruszenie domniemania zgodności z prawem treści wpisu. Zgodnie zaś z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Jak podkreśla się w orzecznictwie, powództwo wytaczane na podstawie tego przepisu jest w pierwszym rzędzie instrumentem dochodzenia prywatnych praw legitymowanych do tego podmiotów w razie, gdy stan prawnym ujawniony w księdze wieczystej narusza te prawa, i w ten jedynie sposób, w wynikających z tego założenia granicach, może pozwalać także na to, aby nastąpiło usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a stanem prawnym odpowiadającym rzeczywistości. W pierwszej kolejności chodzi zatem o ochronę praw prywatnych uprawnionych podmiotów i tylko w wyniku udzielenia takiej ochrony może nastąpić także realizacja interesu publicznego wyrażającego się w tym, aby wpisy w księdze wieczystej odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny (zob. powołaną uchwałę 7 sędziów SN z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09).

Żaden argument nie przemawia za wnioskiem, że ustawodawca zamierzał z powództwa z art. 10 u.k.w.h. uczynić jedyny sposób na wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. Dyferencja wpisów nie może więc sama w sobie stanowić uzasadnionego argumentu w odniesieniu do wzruszenia domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h. Po pierwsze, wykładnia językowa art. 3 i 10 u.k.w.h. nie daje podstaw do przyjęcia, że domniemania wynikające z pierwszego przepisu mogą zostać wzruszone jedynie w trybie procesu prowadzonego stosownie do drugiego przepisu. Trzeba tu podkreślić, że kolejne rodzaje wykładni (szczególnie wykładnia celowościowa) powinny mieć zastosowanie, gdy wykładnia językowa nie daje jednoznacznych rezultatów lub jej rezultatu nie daje się pogodzić z istotą i celem danej instytucji prawa cywilnego.

Po drugie, przeciwko takiemu ograniczeniu przemawia również wykładnia celowościowa, związana z potrzebą zapewnienia szybkości i sprawności poszczególnych postępowań. Gdyby rozstrzygnięcie omawianego zagadnienia przekazać wyłącznie do procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w każdym wypadku niezbędne byłoby wszczęcie odrębnego postępowania, co wpłynęłoby na mnożenie liczby postępowań sądowych i opóźnienie wydania orzeczenia w innych postępowaniach. Konstrukcja, w których przesłankowo badane są okoliczności, które stanowią podstawę wydania orzeczenia w odrębnej sprawie, są znane postępowaniu cywilnemu, np. badanie przesłanek zasiedzenia w sprawie o wydanie rzeczy, czy badanie zarzutu potrącenia (wierzytelność objęta tym zarzutem może stanowić żądanie pozwu w odrębnej sprawie). W takiej sytuacji określone zdarzenia są badane jedynie przesłankowo, co nie powoduje niemożności wystąpienia z odrębnym powództwem czy wnioskiem. Co więcej, ścieżka odrębnego postępowania jest kosztowna i długotrwała w porównaniu z możliwością obrony, np. w formie zarzutu przed roszczeniem opartym na treści wpisu w księdze.

Po trzecie, powyższe jest związane z relacją między art. 3 u.k.w.h. i art. 365 § 1 k.p.c. W doktrynie wręcz podkreśla się, że następuje tu błędne pomieszanie wątków materialnoprawnych oraz procesowych, albowiem wpisy konstytutywne i deklaratywne w księdze wieczystej wywołują wprawdzie odmienne skutki materialnoprawne, lecz mają jednolitą naturę procesową. Podstawą domniemania z art. 3 u.k.w.h. jest ujawnienie bądź wykreślenie prawa z księgi wieczystej, a nie samo orzeczenie sądu stanowiące wpis, a nie zawsze wpis kreujący taką treść przybiera postać orzeczenia, np. gdy następuje po rozpoznaniu środka zaskarżenia przez sąd drugiej instancji. W związku z tym słusznie w doktrynie odróżnia się prawomocność wpisu w księdze wieczystej (będącego orzeczeniem) i związanie nim sądów (art. 365 § 1 k.p.c.) od domniemania prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Jeżeli wpis przybiera postać prawomocnego orzeczenia, to zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. jest wiążący, niezależnie od jego charakteru. Niezależnie od tego, czy chodzi o wpis deklaracyjny czy konstytutywny, sądy i inne organy władzy publicznej są związane wpisem co do jego istnienia i treści, ale to związanie nie obejmuje ustawowych

skutków wpisów wywoływanych w zakresie materialnoprawnego stanu nieruchomości. Innymi słowy, mając na uwadze treść art. 3 u.k.w.h. i art. 234 k.p.c., wskazane związanie sądu nie dotyczy faktu istnienia i zakresu prawa podmiotowego ujawnionego w księdze wieczystej bądź z niej wykreślonego - w tym zakresie działają jedynie wzruszalne domniemania prawne z art. 3 u.k.w.h. To, czy wpisane prawo rzeczywiście istnieje, a wykreślone nie istnieje wynika jedynie z przepisów prawa materialnego, które dotyczą danej instytucji (w tym hipoteki).

Specyfika wpisu konstytutywnego wyczerpuje się więc w tym, że normy prawa materialnego (a nie procesowego) traktują dokonanie wpisu w księdze wieczystej jako jeden z elementów złożonego zdarzenia prawnego prowadzącego do powstania prawa podmiotowego, jednak to, czy prawo to rzeczywiście 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 zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Po czwarte, kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W takim postępowaniu nie jest zatem zwykle możliwe ustalenie pełnego stanu prawnego nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich istotnych okoliczności faktycznych. Nie jest bowiem prowadzone postępowanie dowodowe, jak w innych postępowaniach nieprocesowych czy procesowych. W konsekwencji, wpisy w księdze wieczystej cechują się ograniczoną wiarygodnością. W związku z tym ustawodawca wprowadził jedynie domniemania, że prawo zostało wpisane do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a gdy zostało wykreślone, to nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Logiczną oraz systemowo spójną konsekwencją tego rozwiązania jest dopuszczalność wzruszenia tych domniemań w każdym postępowaniu, w którym można przeprowadzić pełne postępowanie dowodowe co do stanu prawnego nieruchomości.

Po piąte, co jest niezwykle istotne, powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (uchwała 7 sędziów SN z dnia 15

marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160). Oznacza to, że proces w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. podlega ograniczeniom podmiotowym, a legitymowanym czynnie nie jest każdy, kto ma interes prawny (jak ma to miejsce np. w odniesieniu do powództwa o ustalenie - art. 189 k.p.c.). Gdyby zatem przyjąć, że postępowanie o uzgodnienie księgi wieczystej jest wyłącznym trybem wzruszenia domniemań wprowadzonych w art. 3 u.k.w.h., nie wszystkie zainteresowane osoby mogłyby skorzystać z tej możliwości. Prowadziłoby to do nieuzasadnionego i nieproporcjonalnego ograniczenia konstytucyjnego prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP).

Po szóste, art. 3 u.k.w.h. reguluje domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych, ze względu na funkcję, jaką te księgi pełnią, tj. zabezpieczenie pewności obrotu prawnego. W związku z tym domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. zwalnia osobę powołującą się na wpis z obowiązku przeprowadzania dowodu na okoliczność istnienia prawa ujawnionego w księdze wieczystej, chociaż nie przesądza automatycznie o skutkach czynności prawnej, która stanowiła podstawę wpisu. Domniemania prawne (a takimi są domniemania z art. 3 u.k.w.h.) wywołują głównie skutek w procesie i w nim mają przede wszystkim zastosowanie, wpływając np. na rozkład ciężaru dowodu czy swobodę sądu co do prawnej oceny materiału dowodowego. Niemniej, niezależnie od sporu co do charakteru domniemań prawnych, podkreśla się również ich materialnoprawne znaczenie. Najogólniej domniemania prawne definiuje się jako „normy prawa materialnego, które nakazują w określonych przypadkach uznać, bądź w sposób bezwzględny (*praesumptio iuris et de iure*), bądź w sposób względny (*praesumptio iuris*) występowanie innego faktu prawotwórczego lub istnienia prawa bądź stosunku prawnego”. Są to normy prawne, które wiążą sąd (*verba legis* art. 234 k.p.c.). W wyniku zastosowania domniemania prawnego udowodnienie określonego faktu prawotwórczego może zostać zastąpione udowodnieniem innego faktu niemającego znaczenia prawnego i z reguły prostszego do wykazania w toku postępowania. Z tego powodu domniemanie prawne składa się z dwóch podstawowych elementów: faktu, którego występowanie należy wykazać (podstawa domniemania), aby móc przyjąć za udowodniony inny fakt o charakterze prawnym albo prawo lub stosunek prawny (wniosek domniemania). W doktrynie podnosi się

również, że dla zdefiniowania domniemania prawnego niezbędny jest jeszcze trzeci element, czyli zaprzeczenie dowodu przeciwieństwa, które stanowi różnicę w stosunku pomiędzy domniemaniami prawnymi a faktycznymi. Dowód przeciwieństwa jest przy tym rozumiany jako zaprzeczenie wniosku domniemania, a nie podstawie domniemania, które określane jest pojęciem dowodu przeciwnego.

Zarówno jeżeli chodzi o domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. [które można zdefiniować: „jeżeli do księgi wieczystej zostało wpisane prawo jawne (podstawa domniemania), domniemywa się, że jest ono wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (wniosek domniemania)”], jak i z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. [które można zdefiniować: „jeżeli z księgi wieczystej wykreślono prawo jawne (podstawa domniemania), domniemywa się, że to prawo nie istnieje (wniosek domniemania)”], podstawą domniemania jest z reguły wpis (w przedmiocie wpisania, zmiany lub wykreślenia prawa). Aby wzruszyć to pierwsze domniemanie, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w celu wykazania, że prawo jawne wpisane w księdze wieczystej nie jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Nie chodzi tu zatem o samo wyeliminowanie podstawy domniemania, czyli wyeliminowanie wpisu, gdyż do tego niezbędne jest przeprowadzenie dowodu przeciwnego, a więc wyraźne wskazanie w ustawie, że istnieje potrzeba przeprowadzenia szczególnego dowodu w konkretnym postępowaniu (np. w odniesieniu do domniemania wiarygodności pewnych dokumentów lub orzeczeń w przypadku uznania za zmarłego - art. 539 k.p.c.). Takiej regulacji nie przyjęto w odniesieniu do wpisów w księgach wieczystych. Celem wzruszenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. nie jest z reguły doprowadzanie do zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a obrona praw osoby zagrożonej błędnym wpisem w księdze.

Co ciekawe, w powołanej uchwale w sprawie III CZP 123/10, przyjmując, że domniemanie zgodności ujawnionego prawa z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone (wzruszone) wyłącznie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., Sąd Najwyższy w ten sam sposób ujmuje obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h.: „(...) obalenie domniemania prawdziwości wpisu polega na wykazaniu, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona nie nabyła określonego prawa, a więc na wykazaniu istnienia niezgodności pomiędzy wpisem w księdze

wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym". W istocie więc Sąd Najwyższy w tym stwierdzeniu przyjął, że do obalenia domniemania wystarczające jest wykazanie, że wniosek domniemania jest niewłaściwy, nie zaś obalenie podstawy domniemania (wpisu). Stwierdzenie to jest więc sprzeczne z wnioskiem Sądu Najwyższego, że w przypadku wpisów konstytutywnych dla wzruszenia domniemania konieczne jest obalenie samego wpisu.

Po siódme, niezależnie zatem od charakteru wpisu możliwe jest wzruszenie materialnoprawnej podstawy wpisu. Co istotne, jeżeli ta podstawa jest od początku bezwzględnie wadliwa (np. zachodzi nieważność umowy ustanawiającej hipotekę), to wpis konstytutywny nie może wywołać skutku w postaci powstania, zmiany lub wygaśnięcia prawa podmiotowego.

Po ósme, rozróżnienie sposobów wzruszania domniemań wpisów ze względu na ich charakter sprawiłoby, że niektóre prawa jawne podlegałyby silniejszej lub słabszej ochronie tylko ze względu na skutek wpisu, co nie ma uzasadnienia ani w treści przepisów, ani w aksjologii systemu prawa. Wystarczy tu wskazać na wpis prawa własności, który ma z reguły skutek jedynie deklaracyjny, co oznacza, że domniemanie z nim związane mogłoby być wzruszane w każdym postępowaniu (z uwzględnieniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - art. 5 u.k.w.h.), a wpisy dotyczące np. hipoteki czy ustanowienia własności lokalu można byłoby kwestionować tylko w szczególnym procesie uzgodnieniowym. Co więcej, zgodnie z art. 73 u.k.w.h. właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może podnosić dwojakiego rodzaju zarzuty (jeżeli broni się przed poniesieniem wobec wierzyciela odpowiedzialności z tytułu hipoteki): 1) zarzuty przysługujące mu osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu; 2) zarzuty przysługujące dłużnikowi, choćby ten zrzekł się ich po ustanowieniu hipoteki. W doktrynie nie budzi przy tym wątpliwości, że te wszystkie zarzuty mogą być podnoszone również w procesie o zapłatę wierzytelności hipotecznej przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości, a przecież mogą one prowadzić (szczególnie zarzuty z pierwszej grupy) do podważenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. odnośnie do istnienia i zakresu hipoteki (np. gdy umowa o jej ustanowienie była nieważna). W art. 73 u.k.w.h. nie przewidziano bowiem żadnych ograniczeń co do trybu korzystania ze wskazanych w nim zarzutów (argument *lege non distinguente*).

W konsekwencji, ograniczenie sposobu obalania domniemania z art. 3 u.k.w.h. sprawiłoby, że art. 73 u.k.w.h. straciłby na praktycznym znaczeniu.

Po dziewiąte, powództwo z art. 10 u.k.w.h. nie jest jedynym instrumentem prawnym, którego zastosowanie przyczynia się do zapewnienia zgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zaliczyć należy tu regulacje zawarte w art. 626¹³ § 1 k.p.c. i art. 36 u.k.w.h., które - w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 u.k.w.h. - w pierwszej kolejności służą interesowi publicznemu, a nie ochronie praw indywidualnych podmiotów, chociaż do takiej ochrony mogą się niewątpliwie przyczyniać.

Reasumując, domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 u.k.w.h., 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). Nie można jednak zapominać, że ze względu na skutki podstawową drogą wzruszenia tego domniemania jest powództwo uzgodnieniowe z art. 10 u.k.w.h. Przejawia się to chociażby w tym, że jeżeli w innym postępowaniu strona będzie chciała wzruszyć (obalić) domniemanie z art. 3 u.k.w.h., ale zostanie wytoczona sprawa w trybie art. 10 u.k.w.h., to ta inna sprawa powinna zostać zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., albowiem orzeczenie wydane w sprawie opartej na art. 10 u.k.w.h. będzie stanowiło prejudykat. Orzeczenie w sprawie, w której wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. jest ustalane jedynie przesłankowo, nie ma skutku *erga omnes*, a jedynie między stronami tego postępowania. Innymi słowy, w przypadku powództwa o zapłatę lub o wydanie nieruchomości dochodzi do wspomnianego wzruszenia, ale jedynie ze skutkiem *inter partes*, bez wykreślenia prawa z księgi. Wzruszenie (obalenie) tego domniemania wywołuje skutki prawne wyłącznie w osądzonej sprawie i ma znaczenie dla zapadłego w niej rozstrzygnięcia. To samo odnosi się do dobrej wiary w kontekście rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem takie orzeczenie samo w sobie nie wyłącza dobrej wiary w odniesieniu do innych osób, które działają w zaufaniu do treści księgi wieczystej. W innym postępowaniu niż to, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., nie może zatem dojść do usunięcia niezgodności między stanem rzeczywistym a stanem jawnym z księgi wieczystej,

a więc pozostałe osoby (niebędące stronami w tym innym postępowaniu) mogą powołać się na domniemania wynikające z art. 3 u.k.w.h. Wzruszenie takiego domniemania (zgodnie z art. 234 k.p.c.) nie oznacza, że równocześnie przestaje obowiązywać prawomocny wpis ujawniony w księdze wieczystej, a więc nie zostaje on automatycznie uchylony ani usunięty z księgi i nadal pozostaje w obrocie prawnym. Skoro wpis nadal figuruje w księdze wieczystej, to w stosunku do wszystkich pozostałych osób wywołuje skutki, o jakich mowa w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, a tylko w stosunku do stron innego postępowania te skutki mogą zostać wyłączone. Można w tym przypadku stwierdzić, że powstaje wówczas stan względnej nieskuteczności wisu. Taki wpis, aby przestał wywoływać skutki wobec innych uczestników obrotu prawnego (*erga omnes*), musi zostać zastąpiony kolejnym wpisem, gdy w odrębnym postępowaniu wieczystoksięgowym niezgodność księgi wieczystej zostanie wykazana za pomocą orzeczenia sądu lub odpowiedniego dokumentu (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Celem powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest bowiem nie tyle wzruszenie samego domniemania z art. 3 u.k.w.h., ile doprowadzenie treści księgi do zgodności z prawem materialnym, czyli zaingerowanie w podstawę tego domniemania. Jedynie powództwo z art. 10 u.k.w.h. może zatem doprowadzić do skutecznego wyeliminowania wadliwego wpisu, a więc jest to wyłączna droga dla osiągnięcia tego skutku.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.