



Sygn. akt I CSK 451/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)
SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa P. S.A. w W.
przeciwko K. P. i Z. P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 stycznia 2020 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 7 lutego 2018 r., sygn. akt VI ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta 00/100) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka P. S.A. w W. domagała 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 pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w W. ustalił, że między powódką a M. Spółka jawna (M.) została zawarta w dniu 17 stycznia 2007 r. umowa kredytu inwestorskiego na kwotę 18 664 000 zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie inwestycji przy ul. S. 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., przy ul. S..

W budynku posadowionym na nieruchomości obciążonej hipoteką były wyodrębniane samodzielne lokale mieszkalne. W dniu 8 września 2010 r. między M. a M. G. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...); wniosek o wpis odrębnej własności tego lokalu i założenie nowej księgi wieczystej został złożony w dniu 9 września 2010 r. Przy założeniu nowej księgi wieczystej dla wyodrębnianego lokalu Sąd Rejonowy w W. dokonał z urzędu przeniesienia hipotek obciążających nieruchomość położoną w Z. przy ul. S. do nowoutworzonej księgi wieczystej. Następnie, w dniu 17 grudnia 2013 r. M. G. sprzedała pozwanym lokal nr (...) za cenę 300 000 zł. W dacie 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 czterdzieści pięć innych nieruchomości lokalowych o oznaczonych księgach wieczystych.

W dniu 2 lipca 2009 r. powódka wypowiedziała M. umowę kredytu z dnia 17 stycznia 2007 r. w części dotyczącej warunków spłaty kredytu. Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w W. zatwierdził listę wierzytelności wobec M., 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 procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub w każdym innym postępowaniu, w którym kwestia prawidłowości wpisu ma istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu. Pozwani mogli zatem, zdaniem Sądu, we wszczętym przeciwko nim postępowaniu o zapłatę podnosić zarzut niezgodności wpisu ze stanem rzeczywistym, przy czym bez znaczenia była okoliczność, że pozwani znali treść wpisów w dziale IV księgi wieczystej.

Idąc dalej, Sąd wywiódł, że ze względu na datę wyodrębnienia lokalu miarodajny przy rozstrzygnięciu sprawy był stan prawny sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 131, poz. 1075). Powołując się na art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h. w dawnym brzmieniu stwierdził, że w przypadku kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych przepis 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 dnia 17 stycznia 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 do 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 uniemożliwiał wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu, jak również wpis hipoteki na podstawie art. 76 ust. 4 zdanie drugie u.k.w.h. Wpisy hipotek dokonane z urzędu przez Sąd Rejonowy w W. nie

miały tym samym podstawy prawnej. W konsekwencji, pozwani nie ponoszą wobec powódki odpowiedzialności rzeczowej, a żądanie oparte na stosunku hipoteki nie mogło zostać uwzględnione.

Wychodząc z tych założeń, wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016 r., Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Na skutek apelacji powódki, Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w (...), oddalił apelację dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwani wykazali, iż umowa kredytu z dnia 17 stycznia 2007 r. była umową kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych. Zaaprobował stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa ta nie spełniała warunków do uznania jej za umowę podziału 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 konstytutywnym charakterze.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła skarga kasacyjną powódka, zarzucając naruszenie art. 67 u.k.w.h., art. 365 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 67 u.k.w.h. oraz art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 234 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c., art. 67 u.k.w.h., art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej sprowadzały się do zakwestionowania dopuszczalności podważenia zgodności wpisu hipoteki do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w innym postępowaniu niż proces o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Zdaniem powódki, w przypadku wpisów o konstytutywnym charakterze, 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 okazać się skuteczny.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym; domniemywa się również, że prawo wykreślone nie istnieje. Domniemania te mają charakter domniemań prawnych, wiążą one zatem sąd orzekający (art. 234 k.p.c.), mogą podlegać jednak obaleniu. Obalenie domniemania sprowadza się do wykazania, że rzeczywisty stan prawny jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, ponieważ wpisane w księdze prawo nie istnieje lub mimo wykreślenia z księgi, istnieje w dalszym ciągu (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69 i uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131).

Obalenie domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej może nastąpić przede wszystkim w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W piśmiennictwie i w judykaturze przyjmuje się, że to postępowanie nie jest jednak wyłącznym środkiem mogącym służyć obaleniu domniemań określonych w art. 3 u.k.w.h. Do wzruszenia tych domniemań może dojść także w innym postępowaniu sądowym, jeżeli zgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej ma znaczenie dla wyniku tego postępowania (por. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 163, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, niepubl., z dnia 13 lutego 2009 r., II CSK 464/08, OSP 2010, nr 2, poz. 17, z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 581/08, niepubl., z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10, niepubl., z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 146/10, OSNC-ZD 2011, nr D, poz. 89).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko to jest zgodnie akceptowane tylko w odniesieniu do wpisów o charakterze deklaratywnym (por. w najnowszym orzecznictwie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2019 r., V CSK 1/18, niepubl. i powołaną tam dalszą judykaturę). W przypadku wpisów o charakterze konstytutywnym w judykaturze wyrażany jest także pogląd odmienny, według którego domniemanie zgodności z prawem takiego wpisu może zostać obalone tylko w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Pogląd ten prezentowany jest najczęściej w kontekście wpisu prawa użytkowania wieczystego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, niepubl., z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, niepubl., z dnia 26 czerwca 2014 r., III CSK 192/13, niepubl., z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17, niepubl., i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18, niepubl.), a także prawa odrębnej własności lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, niepubl.).

Brak natomiast jednolitego podejścia do tego problemu w kontekście wpisu hipoteki. W wyroku z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, Sąd Najwyższy wskazał na niedopuszczalność obalenia domniemania prawidłowości wpisu użytkowania wieczystego w innym postępowaniu niż określone w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. z uwagi na konstytutywny charakter tego wpisu, wykluczył jednak odniesienie tego stanowiska do wpisu hipoteki, odwołując się do akcesoryjnego charakteru hipoteki. Za dopuszczalnością obalenia domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu hipoteki w każdym postępowaniu opowiedziano się także we wcześniejszym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06, niepubl., w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15, niepubl. ze wskazaniem na ścisły związek hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością i w postanowieniu dnia 13 grudnia 2018 r., V CSK 559/17, niepubl., w którym przyjęto m.in., że odsyłanie dłużnika rzeczowego pozwanego o zapłatę na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu podjęcia obrony przeciwko istnieniu hipoteki kłóciłoby się z ekonomią procesową.

Odmienne stanowisko, zgodnie z którym w postępowaniu o zapłatę wszczętym przez wierzyciela przeciwko właścicielowi nieruchomości niedopuszczalne jest kwestionowanie wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, wyrażono w wyroku z dnia 4 października 2019 r., I CSK 419/18, niepubl., wydanym w analogicznym stanie faktycznym do ustalonego w sprawie, w której złożono skargę kasacyjną. W ocenie Sądu Najwyższego, właściwą drogą w takim przypadku jest powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Pogląd ten został powtórzony w wyroku z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18, niepubl. (wcześniej w tym samym kierunku również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2011 r., II UK 247/11, OSNP 2013, nr 7-8, poz. 92).

Ograniczając rozważania do kwestii stanowiącej przedmiot zarzutów kasacyjnych, za trafne należało uznać zapatrywanie, zgodnie z którym domniemanie, 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 procesie wszczętym przeciwko niemu z powództwa zabezpieczonego wierzyciela.

Przepis 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 tym samym, że tryb ten należy uznać za wyłączny.

Konsekwencje obalenia domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. są przy tym 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 związku z art. 366 k.p.c.) i wpływa jedynie na wynik konkretnego postępowania, nie rzutuje zaś na dalsze istnienie wpisu i związaną z tym konieczność respektowania w dalszym ciągu łączącego się z nim domniemania w innych postępowaniach sądowych. Wyrok wydany w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. pozwala natomiast na usunięcie wpisu z księgi wieczystej, a tym samym na trwale i ze skutkiem *erga omnes* uchylenie domniemania przez eliminację jego podstawy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05).

Zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Z przepisu tego wynika konstytutywny charakter wpisu, warunkujący powstanie prawa rzeczowego. Wpis nie kreuje 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, przykładowo, z nieważności czynności prawnej ustanawiającej hipotekę (tak również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2019 r., I CSK 419/18 - w uzasadnieniu), jest natomiast jednym z elementów złożonego zdarzenia prawnego, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki (por. *mutatis mutandis* uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119). 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 konstytutywny charakter (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93, niepubl. i z dnia 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99, niepubl., w których trafnie zwrócono uwagę, że dokonanie wpisu w księdze wieczystej nie pociąga za sobą samo przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości). 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 nieruchomości 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 - następnie 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 konstytutywnego, lecz jedynie deklaratorywny charakter (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 325/11, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 574/13, niepubl.). Nie jest zatem tak, że do wygaśnięcia hipoteki, z racji tego, że jej wpis ma konstytutywny 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 (por. w odniesieniu do zrzeczenia się hipoteki uchylony art. 96 u.k.w.h., a *de lege lata* art. 246 k.c.).

Przyjęcie odmiennego założenia prowadziłoby do nieakceptowalnego wniosku, że w razie ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej w drodze konstytutywnego wpisu, niezgodność stanu prawnego ujawnionego w ten sposób w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest wykluczona, skoro sam wpis, z racji konstytutywnego charakteru, decydowałby o istnieniu ujawnionego prawa. Podejście takie podważałoby *in toto* możliwość wykazywania, że ujawniona w księdze wieczystej hipoteka nie istnieje, skoro podłożem powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest stan niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ten zaś nie powstawałby dopóki, dopóty istniałby wpis hipoteki.

Odrzucając to stanowisko, przyjąć trzeba, 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.

Ubocznie jedynie należało zauważyć, że *in casu* kwestionowany przez pozwanych wpis dotyczył hipoteki łącznej, której podstawę prawną miał stanowić art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w dawnym brzmieniu w powiązaniu z § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.; obecnie uchylone). W judykaturze i doktrynie zwrócono uwagę, że hipoteka ta powstaje z mocy ustawy, a jej wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, niepubl., z dnia 12 września 2014 r., I CSK 631/13, niepubl. i z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, niepubl.).

Na zapatrywanie wyrażone we wcześniejszych rozważaniach nie rzutuje argument wywodzony z mocy wiążącej prawomocnego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej (art. 365 w związku 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. Z drugiej strony, postanowienie o wpisie do księgi wieczystej, także wtedy, gdy z materialnoprawnego punktu widzenia wpis ma charakter konstytutywny, nie ma skutku kształtującego w tym sensie, by kreowało ono samodzielnie ujawniane prawo w oderwaniu od jego materialnoprawnej podstawy. Przepis art. 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 deklaracyjny, czy konstytutywny. Specyfika wpisu konstytutywnego 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.

Ponadto, w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej sąd ocenia jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Mimo że badanie to obejmuje również elementy materialnoprawne, w postępowaniu tym sąd nie przesądza z konsekwencjami określonymi w art. 365 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. o stanie prawnym nieruchomości objętej księgą wieczystą, której dotyczy wniosek 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 o jego nieistnieniu (por. art. 95 u.k.w.h.).

Za stanowiskiem tym przemawia nie tylko ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego i charakter postępowania o wpis w księdze wieczystej. 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 art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten nie kreuje bowiem 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 zmierzające do przesądzenia, iż rzeczywisty stan prawny odbiega od ujawnionego w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 21).

Dostrzec również trzeba, że 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 też 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 byłoby dopatrzyć się dla nich przekonujących argumentów funkcjonalnych.

Wreszcie, za preferowanym stanowiskiem przemawiają również argumenty pragmatyczne, trafnie uwypuklone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2018 r., V CSK 559/17.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw