



Reklama

GAZETA PRAWNA.PL

Prawo

Reklama

Reklama



PODATKI

PRACA

PRAWO

BIZNES

MOJA FIRMA

WIADOMOŚCI

KULTURA

SERWISY TEMATYCZNE

WIĘCEJ

Wiadomości Aplikacje Orzeczenia Poradnik konsumenta Przewodnik po prawie Samorząd Akademia prawa Deregulacja Więcej

Tu jesteś: gazetaprawna.plPrawoWpis w księdze wieczystej nie zawsze wystarczy

Wpis w księdze wieczystej nie zawsze wystarczy

autor: Patryk Słowik 17.08.2020, 06:01; Aktualizacja: 17.08.2020, 07:23



Udostępnij na Facebooku

Udostępnij na Twitterze



Uznał tak Sąd Najwyższy (sygn. akt I CSK 429/18). Podkreślił w swoim niedawnym orzeczeniu, którego uzasadnienie zostało właśnie opublikowane, że gdyby ustawodawca chciał, aby domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) było mocniejsze, inaczej zreagowałby przepisy.

źródło: Shutterstock

Obalenie domniemania zgodności ujawnionej w księdze wieczystej hipoteki ze stanem rzeczywistym możliwe jest także w sprawie o zapłatę, a nie tylko w szczególnym postępowaniu sądowym.

Tarcza ludzkim językiem. Teraz dwa dostępy do wersji cyfrowej Dziennika Gazety Prawnej tylko 9,80 zł za pierwszy miesiąc, kolejny miesiąc 79 zł.

Codzienny dostęp do ważnych, niezbędnych informacji dla firm i instytucji!

Reklama

Uznał tak Sąd Najwyższy (sygn. akt I CSK 429/18). Podkreślił w swoim niedawnym orzeczeniu, którego uzasadnienie zostało właśnie opublikowane, że gdyby ustawodawca chciał, aby domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) było mocniejsze, inaczej zreagowałby przepisy.

Do obalenia

Wiele osób słyszało, że gdy coś znajdzie się w księdze wieczystej, to przyjmuje się, że tak właśnie jest. Często mówi się też o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Prawnicy wiedzą jednak doskonale, że domniemanie, iż [prawo](#) jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, jest obalalne. W ustawie o księgach jest zresztą art. 10 ust. 1, który przewiduje roszczenie o usunięcie niezgodności. Stanowi on, że w razie stwierdzenia tejże 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.

Zobacz także:

- Zakup prawa wieczystego użytkowania gruntu u dewelopera trafia na konto Towary »

Pojawia się jednak pytanie: czy domniemanie można obalić jedynie w ramach tego szczególnego postępowania, czy też w innej sprawie, np. w ramach postępowania o zapłatę?

PRAWO | NAJNOWSZE

08:21 Zmiany w postępowaniu zabezpieczającym są konieczne [ANALIZA] »

08:17 Nie tylko wierzyciele mają problem z opłatą końcową [WYWIAD] »

08:13 Pandemia nie spowodowała zaległości w płaceniu składek »

07:49 Specustawa pozwoli PiS wskazać następcę Bodnara? Trwają poszukiwania nowego RPO »

07:31 NSA rozwił wątpliwości dotyczące zamrożenia i odmrożenia terminów w czasie epidemii koronawirusa »

06:01 Wpis w księdze wieczystej nie zawsze wystarczy »

Reklama

NAJCZĘŚCIEJ CZYTANE

- Koniec z obowiązkiem posiadania prawa jazdy podczas kontroli. Sejm zmienia przepisy o ruchu drogowym

- Zmiany w postępowaniu egzekucyjnym: Większe prawa dla dłużników

- Wpis w księdze wieczystej nie zawsze wystarczy

- NSA rozwił wątpliwości dotyczące zamrożenia i odmrożenia terminów w czasie epidemii koronawirusa

- Specustawa pozwoli PiS wskazać następcę Bodnara? Trwają poszukiwania nowego RPO

KALKULATORY

- Kalkulator opłat notarialnych
- Kalkulator wynagrodzenia
- Kalkulator emerytalny
- Kalkulator składki wypadkowej
- Kalkulator jak obliczyć pensję netto przy umowie-zleceniu
- Jak obliczyć datę wejścia w życie aktu prawnego
- Kalkulator VAT
- Kalkulator stażu pracy

zobacz więcej »

Reklama

GALERIE



Wakacje 2020: Miejsca w Bułgarii, które warto zobaczyć



Właśnie z tym kłopotem zmierzył się Sąd Najwyższy. Sprawa, która trafiła na jego wokandę, dotyczyła roszczeń banku przeciw właścicielom lokalu mieszkalnego. Wynikły one z faktu, iż pozwani zakupili od dewelopera nieruchomość obciążoną hipoteką (deweloper zaciągnął kredyt). Budujący nieruchomość [przedsiębiorca](#) popadł w tarapaty finansowe – najpierw bank wypowiedział mu umowę, następnie zaś ogłosił upadłość.

Abstrahując od szczegółów, zgodnie z obowiązujących stanem prawnym, gdy doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie było podstaw do wpisania hipoteki banku do ksiąg danych mieszkań. Mimo to ją wpisano. Bank więc – gdy nie był w stanie nic wyegzekwować od dewelopera – pozwał właścicieli mieszkania o zapłatę.

Zobacz także:

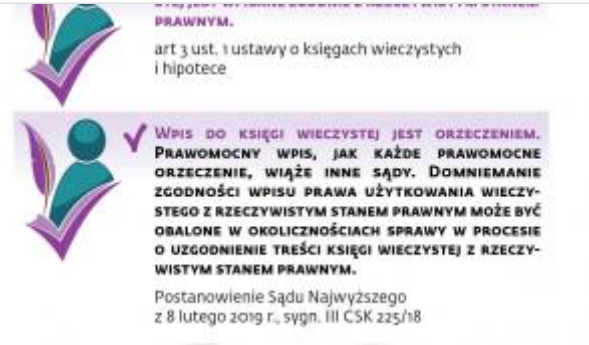
- [Użytkowanie wieczyste już od złożenia wniosku o wpis »](#)

Sądy obu instancji uznały jednak, że hipoteka nie powinna być wpisana. Korporacja wniosła skargę kasacyjną. W niej zaś argumentowała między innymi, że [sądy](#) powszechne były przecież związane wpisem hipoteki w księdze wieczystej. Ta bowiem istnieje dopóty, dopóki wpis nie zostanie wykreślony.

Dowolne postępowanie

Sąd Najwyższy jednak ze stanowiskiem banku się nie zgodził. W uzasadnieniu wyroku oddalającego powództwo wskazał, że zgodnie z art. 67 ustawy o księgach do powstania hipoteki konieczny jest wpis do księgi wieczystej, w konsekwencji czego wpisowi hipoteki przypisuje się konstytutywny charakter. Nie jest on jednak samodzielną podstawą powstania hipoteki.

„Uprzednia w stosunku do wpisu jest właściwa podstawa materialnoprawna powstania hipoteki, a mianowicie umowa lub – w przypadku hipoteki przymusowej – orzeczenie sądu lub innego organu upoważnionego do stosowania tej formy zabezpieczenia roszczeń. Wpis nie sanuje wadliwości materialnoprawnej czynności lub orzeczenia będących źródłem powstania hipoteki. Wada źródła, z którego wynika hipoteka, w zależności od jej charakteru lub stopnia nasilenia, może spowodować, że hipoteka nie powstanie, mimo jej wpisania w księdze wieczystej” – argumentował SN. A tym samym ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej nie przesądza o istnieniu [prawa](#).



PRAWNYM.
art 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

✓ **WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ JEST ORZECZENIEM. PRAWOMOCNY WPIS, JAK KAŻDE PRAWOMOCNE ORZECZENIE, WIĄŻE INNE SĄDY. DOMNIEMANIE ZGODNOŚCI WPISU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM MOŻE BYĆ OBALONE W OKOLICZNOŚCIACH SPRAWY W PROCESIE O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM.**

Postanowienie Sądu Najwyższego z 8 lutego 2019 r., sygn. III CSK 225/18

Kwestia wiary
źródło: DGP

Co więcej, domniemanie można obalić także w sprawie o zapłatę. Istotne jest, by zgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej miała znaczenie dla wyniku postępowania.

„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), co zakłada obalenie domniemania związanego z wpisem, nie oznacza, że tryb ten należy uznać za wyłączny” – wskazał SN. I wyjaśnił, że skorzystanie z tej specjalnej drogi po prostu oddziałuje erga omnes (do wszystkich), zaś podważenie domniemania w sporze o zapłatę ma znaczenie tylko w relacjach między stronami postępowania i nie rzutuje na dalsze istnienie wpisu.

– Wyrok ten będzie miał niezwykle doniosłe znaczenie w praktyce. Pozwala bowiem na oszczędność czasu w trakcie sporu dotyczącego przykładowo zapłaty. Nie trzeba bowiem prowadzić odrębnego postępowania w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej – zauważa mec. Daria Pośpiech-Przeor, dyrektor działu prawnego w firmie konsultingowej ECDP Group.

Zgadza się ona z tokiem rozumowania Sądu Najwyższego. Wbrew często wyrażanej opinii bowiem – wskazuje prawniczka – obalenie domniemania w przypadku ksiąg wieczystych może nastąpić nie tylko w drodze roszczenia o usunięcie niezgodności, lecz także w innym postępowaniu, np. spornym o zapłatę. Przemawia za tym ekonomika postępowania. I chociaż wpis hipoteki do księgi wieczystej ma dla jej ustanowienia charakter konstytutywny, nie wystarczy jako samodzielna podstawa do jej powstania.

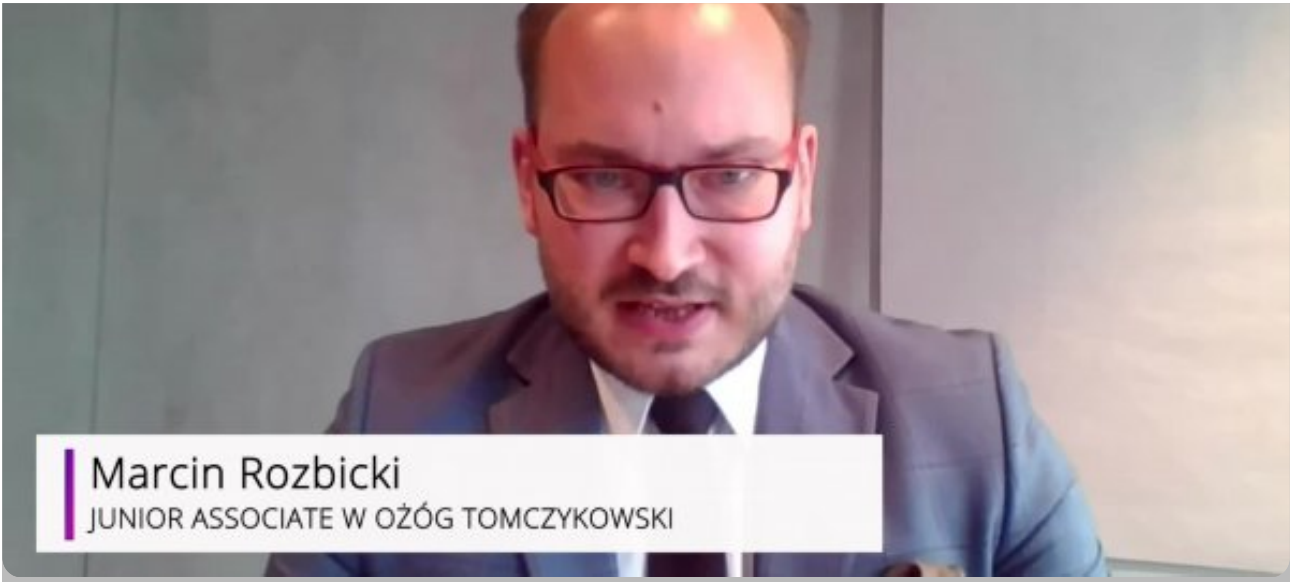
– Domniemanie prawdziwości prawa wpisanego do księgi wieczystej wiąże sąd orzekający (art. 234 kodeksu postępowania cywilnego). Nie oznacza to jednak, że takie domniemanie nie może być wzruszone poprzez wykazanie, że rzeczywisty stan [prawny](#) jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej. W ocenie Sądu Najwyższego, gdyby ustawodawca chciał zastrzec wyłączność określonej procedury dla obalenia domniemania prawnego, wynikałoby to wprost z przepisu prawa – wyjaśnia mec. Pośpiech-Przeor.

Domniemanie prawdziwości wpisu w księdze wieczystej może być wzruszone przez wykazanie, że rzeczywisty stan prawny jest inny niż ujawniony w księdze

Wakacje 2020: Miejsca w Chorwacji, które warto zobaczyć

Wakacje 2020: Mało znana i zaciszna Warmia. Co warto zobaczyć?

Reklama



Materiał chroniony prawem autorskim - wszelkie prawa zastrzeżone. Dalsze rozpowszechnianie artykułu tylko za zgodą wydawcy INFOR Biznes. **Kup licencję**

Autor:

Patryk Słowik

[inne teksty autora »](#)

Źródło: Dziennik Gazeta Prawna

Tagi: hipoteka, NSA, wpis, księga, wpis do księgi wieczystej

Udostępnij na Facebooku

Udostępnij na Twitterze

Polub Gazetaprawna.pl

Lubię to!

126 tys. użytkowników lubi to. Zarejestruj się, aby zobaczyć, co lubią Twoi znajomi.

WIĘCEJ NA TEN TEMAT

- Czy zobowiązania podatkowe zabezpieczone hipoteką się przedawniają? TK milczy, organy zawieszają postępowania
- Użytkowanie wieczyste już od złożenia wniosku o wpis
- Zakup prawa wieczystego użytkowania gruntu u dewelopera trafia na konto Towary
- Ropa w USA drożeje przed posiedzeniem OPEC+
- Ceny miedzi w Londynie rosną
- Koszalin: 81 filmów w konkursach 39. Festiwalu "Młodzi i Film"

PROPONOWANE DLA CIEBIE

Reklama

Oferta TV już od 20 zł miesięcznie!

Koniec z obowiązkiem posiadania prawa jazdy podczas kontroli. Sejm zmienia przepisy...



Stwierdzenie nabycia spadku:
Opłaty, opis postępowania, wzór wniosku [2019]

Reklama

Drzwi wewnętrzne, które same się otwierają!



Zmiana nazwiska po ślubie w 5 krokach: Kiedy i jak zaktualizować dane osobowe



Wycinka drzew na własnej posesji w 2020 roku [CO MOŻNA WYCINAĆ BEZ ZEZWOLENIA]

powered by [nextclick](#)

Reklama

POLECANE

VAT 2020. Komentarz	Compliance 360° w firmie. Poradnik dla członków zarządu i kadr menedżerskich	INFORLEX Twój Biznes. Jak w praktyce korzystać z tarczy antykrzysowej
199,00 zł	59,00 zł	98,00 zł

Reklama

Reklama

KOMENTARZE (3)

- Najlepsze
- Najnowsze
- Najstarsze

xxxxx(dzisiaj 12:09)

W ten sposób tworzy się sytuacje gdy nic w tym kraju nie jest wiarygodne i pewne. Księga wieczysta była kiedyś gwarancja. Dziś nie jest. W mętnej wodzie łatwiej się robi oszustwa.



3



0

Zgłoś naruszenie

Odpowiedz

alelleuja i do przodu(3 minuty temu)

Niech żyje Ordo Iuris i ich prawnicy pilnie strzegący interesów dłużników a ci z kolei biedacy nie wiedzą co podpisują. Biada ludziom prowadzącym biznes. Nawet banki oszukają. Czyli sojusz ołtarza i tronu- to nędza dla większości. Wysokie wynagrodzenia dla oszustów i redukcje zatrudnienia oraz zmniejszenie płacy minimalnej dla reszty.



0



0

Zgłoś naruszenie

Odpowiedz

mk(25 minut temu)

Tekst nieprecyzyjny, z jednej strony: "...Wynikły one z faktu, iż pozwani zakupili od dewelopera nieruchomość obciążoną hipoteką (deweloper zaciągnął kredyt)...." z drugiej strony: "... gdy doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie było podstaw do wpisania hipoteki banku do ksiąg danych mieszkań." Czyli wyodrębnianie lokali bez przenoszenia obciążonej hipoteki....? I co, Ci co kupowali... [rozwiń całość](#)



0



0

Zgłoś naruszenie

Odpowiedz

DODAJ KOMENTARZ

Autor:

Dodaj komentarz

Zanim dodasz komentarz - [zapoznaj się z zasadami komentowania artykułów.](#)