



Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *W jaki sposób spadkobierca ma wykonać zapis zobowiązujący go do przeniesienia własności nieruchomości, jeżeli po śmierci testatora okazało się, iż wchodzące w skład spadku nieruchomości stanowiły przedmiot wspólności ustawowej spadkodawcy oraz jego małżonka?*

Odpowiedź: Stan faktyczny przedstawia się następująco. W księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisany był mąż. W chwili sporządzenia własnoręcznego testamentu uznał, że zgodnie z treścią wpisu w księdze wieczystej jest właścicielem nieruchomości. Rozrządził „swoim” spadkiem w ten sposób, że jako spadkobiercę powołał żonę, którą obciążył zapisem w postaci przeznaczenia synowi nieruchomości o powierzchni 1 ha, oznaczonej jako działka nr 1233/2. Działka ta, jako jedna z wielu wyodrębnionych geodezyjnie, wchodziła w skład nieruchomości objętej wspomnianą księgą wieczystą.

Sąd w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku orzekł nabycie spadku na podstawie testamentu przez żonę w całości. Po uprawomocnieniu się powyższego orzeczenia spadkobierczyni w powództwie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skierowanym przeciwko synowi jako zapisobiercy, żądała dokonania zmiany wpisu w dziale drugim wspomnianej księgi wieczystej przez wykreślenie spadkodawcy jako dotychczasowego właściciela i ujawnienia w tejże księdze testatora oraz powódki jako właścicieli na zasadzie wspólności ustawowej. Niezależnie od wadliwego sprecyzowania powództwa, sąd co do zasady uwzględnił żądanie w tym znaczeniu, że ustalił, iż nieru-

chomość, dla której założona jest księga wieczysta, stanowiła przedmiot wspólności ustawowej byłych małżonków (spadkodawcy i jego żony jako obecnej spadkobierczyni).

Stan prawny wytworzony powyższymi orzeczeniami sądowymi jest następujący: według treści prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, żona spadkodawcy jest wyłączną spadkobierczynią po swoim mężu, natomiast stosownie do prawomocnego wyroku o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nieruchomości wchodząca w skład spadku w chwili śmierci spadkodawcy stanowiła przedmiot wspólności ustawowej byłych małżonków, mimo że wpis w księdze wieczystej ujawnia jako właściciela spadkodawcę. Oznacza to, że rozrządzeniem testamentowym mógł być objęty tylko majątek spadkodawcy. Decydujący jest bowiem stan prawny spadku w chwili śmierci spadkodawcy, a nie wpis w księdze wieczystej, jeżeli w świetle materialnoprawnej oceny nieruchomości wchodząca w skład spadku była objęta majątkiem wspólnym spadkodawcy i jego żony, obecnie jedynej spadkobierczyni testamentowej.

Tak więc żona spadkodawcy nabyła spadek w całości po mężu, ale tylko co do 1/2 części, ponieważ druga połowa jest jej własnością. Jeżeli zatem w skład spadku wchodzi nieruchomość objęta zapisem, należy przyjąć, że 1/2 tej nieruchomości stanowi własność spadkobierczyni. Rozrządzenie testamentowe co do całości spadku, w skład którego miała wchodzić nieruchomość stanowiąca własność spadkodawcy, jest bezskuteczne w takim zakresie, w jakim nieruchomość stanowiła przedmiot wspólności ustawowej. Oznacza to, że co do pozostałej części należącej do spadkodawcy spadkobierczyni zwolni się z zapisu, jeżeli w jego wykonaniu przeniesie 1/2 część we współwłasności tej nieruchomości na rzecz syna jako zapisobiercy.

Należy także rozważyć tryb oraz sposób ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętej dotychczasową księgą wieczystą oraz nieruchomości, co do której nastąpiło rozporządzenie w 1/2 części na rzecz zapisobiercy w wykonaniu zapisu.

W dotychczasowej księdze wieczystej nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnie wyodrębnionych, między innymi z działki objętej zapisem. Wpis w działce drugim tej księgi ujawnia spadkodawcę jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Spadkobierczyni dysponuje

dwoma orzeczeniami sądowymi: prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu spadku na jej rzecz oraz prawomocnym wyrokiem o uzgodnienie wpisu w dziale drugim księgi wieczystej. Na jego podstawie nieruchomości dotychczas ujawniona na rzecz własności byłego męża stanowiła przedmiot wspólności ustawowej.

Uzgodnienie treści wpisu w dziale drugim dotychczasowej księgi wieczystej może nastąpić w następującym trybie:

1. Jeżeli przed zawarciem umowy przeniesienia własności w 1/2 części na rzecz zapisobiercy spadkobierczyni złożyła wniosek o wpis w dotychczasowej księdze wieczystej na swoją rzecz na podstawie dołączonych do wniosku prawomocnych orzeczeń sądowych (tytułów wykonawczych), sąd wniosek uwzględni i przy wykreśleniu spadkodawcy jako byłego właściciela wpisze wnioskodawczynię jako właścicielkę nieruchomości.

2. Możliwa jest sytuacja, w której z braku wniosku nie zostanie dokonany wpis w dotychczasowej księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, ale w wykonaniu zapisu strony w formie aktu notarialnego zawrą umowę przeniesienia współwłasności w 1/2 części przedmiotowej nieruchomości na podstawie przedłożonych notariuszowi dokumentów w postaci orzeczeń oraz odpisu księgi wieczystej. W wyniku zawartej między stronami umowy notariusz, na podstawie art. 92 § 4 pr. o not., zamieści w tymże akcie wniosek wieczystoksięgowy o odłączenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy z działu I-O dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla odłączonej nieruchomości nowej księgi wieczystej oraz dokonanie wpisu w dziale drugim tej księgi spadkobierczyni i zapisobiercy jako współwłaścicieli po 1/2 części na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wyroku o uzgodnienie treści dotychczasowej księgi wieczystej oraz umowy przeniesienia współwłasności tejże nieruchomości.

3. Wreszcie w sytuacji ad 1, jeżeli po uaktualnieniu wpisu w dziale drugim księgi wieczystej zostanie zawarta umowa przeniesienia współwłasności nieruchomości w wykonaniu zapisu, notariusz w akcie notarialnym sporządzi wniosek wieczystoksięgowy o odłączenie powyższej nieruchomości z działu I-O dotychczasowej księgi i przy założeniu dla niej nowej księgi wieczystej dokonanie w dziale drugim wpisu współwłasności po 1/2 części na rzecz stron na podstawie zawartej umowy.

Aleksander Oleszko