



Rejent * rok 15 * nr 12(176)
grudzień 2005 r.

Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *Czy w chwili ustanowienia zapisu nieruchomości jako przedmiot zapisu musi być oznaczona co do tożsamości?*

Odpowiedź: Stan faktyczny sprawy przedstawiał się następująco: spadkodawca w rozrządzeniu testamentowym uczynił na rzecz zapisobiercy zapis w postaci zobowiązania spadkobiercy ustawowego do „przeniesienia własności połowy nieruchomości” o pow. 1 ha, oznaczonej jako działka nr 1658 położona w... W innym zapisie testamentowym (testament sporządzony własnoręcznie) treść zapisu nakładała na spadkobiercę obowiązek „przeznaczenia” zapisobiercy działki położonej „od stron południowej domu spadkodawcy biegnącej do drogi publicznej relacji A-B”.

W pierwszym zapisie nieruchomości została wprawdzie oznaczona w sposób geodezyjny (podany został numer ewidencyjny działki), ale obciążenie spadkobiercy co do przeniesienia własności połowy tej nieruchomości można rozumieć dwojako. Z wykonaniem zapisu wiąże się dokonanie geodezyjnego podziału gruntu na dwie działki po połowie, w trybie rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454). Jeżeli jednak działka objęta byłaby reżimem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przed zawarciem umowy spadkobierca musiałby w trybie art. 96 i nast. tej ustawy w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i wydawania dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. Nr

25, poz. 130) doprowadzić do podziału nieruchomości. Ale przeniesienie połowy nieruchomości można rozumieć jako rozporządzenie udziałem w 1/2 części na rzecz zapisobiercy.

W drugim zapisie spadkodawca określił nieruchomość, mającą być przedmiotem zapisu, w sposób topograficzny, bez jakiegokolwiek nawiązania do oznaczenia ewidencyjnego gruntu. W obu sytuacjach obciążeni zapisem spadkobiercy twierdzą, że zapis jest bezprzedmiotowy, ponieważ w chwili jego ustanowienia (sporządzenia testamentu) brak było oznaczonego przedmiotu zapisu jako rzeczy indywidualnie oznaczonej co do tożsamości. Jako argument tego stanowiska podnosi się, że opis nieruchomości zawarty w treści zapisu nie odpowiada definicji nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Ustosunkowując się do powyższych problemów, należy stwierdzić co następuje.

Zapisem jest rozrządzenie testamentowe, mocą którego spadkodawca zobowiązuje spadkobiercę ustawowego lub testamentowego albo zapisobiercę (dalszy zapis) do spełnienia określonego świadczenia majątkowego na rzecz zapisobiercy (w wypadku dalszego zapisu – dalszego zapisobiercy). Stosunek prawny powstający na skutek zapisu między zapisobiercą a obciążonym zapisem jest stosunkiem zobowiązaniowym, a prawo zapisobiercy ma charakter wierzytelności. Na podstawie tej wierzytelności zapisobierca może żądać od obciążonego wykonania zapisu¹. Oznacza to, że odmowa wykonania zapisu uzasadnia powództwo zapisobiercy z art. 64 k.c. o wydanie orzeczenia zastępczego, zobowiązującego brakujące oświadczenie woli spadkobiercy (obciążonego zapisem), odmawiające zawarcia w wykonaniu zapisu właściwej umowy. Zapis stanowi podstawę tego powództwa.

Prawo polskie nie zna *legatum per vindicationem*, dlatego też zapisobierca nie nabywa zapisanego mu prawa z chwilą otwarcia spadku, lecz tylko wierzytelność przeciwko obciążonemu o wykonanie zapisu.

Zwykle zwraca się uwagę, że zapis podlega wykonaniu, jeżeli spadkodawca określi w testamencie (musi określić) świadczenie majątkowe, mające stanowić przedmiot zapisu. Zgodnie podkreśla się, że z mocy

¹ Zob. M. Paździan, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1998, s. 810 i nast.

zapisu może powstać między innymi zobowiązanie do przeniesienia własności rzeczy².

Niewątpliwie w tym wypadku rzeczą jest nieruchomości jako przedmiot zapisu. Pozostaje zatem rozważyć sposoby, w jakich spadkodawca może wyrazić swoje oświadczenie woli co do tej rzeczy.

Jak się wydaje, należy wyjść od stwierdzenia, że zapis polega na przeznaczeniu korzyści majątkowej, byleby tylko nie polegała ona na ustanowieniu pewnej osoby spadkobiercą. Korzyść wynikająca dla zapisobiercy z ustanowienia zapisu może być bardzo różnorodna. Zauważa się w piśmiennictwie, że korzyść, którą otrzymać ma zapisobierca, musi być korzyścią majątkową i musi być tak ukształtowana, aby obciążony miał obowiązek spełnienia na rzecz zapisobiercy pewnego świadczenia, to znaczy, aby wskutek zapisu powstał między zapisobiercą jako wierzycielem a obciążonym jako dłużnikiem stosunek zobowiązaniowy (art. 968 § 1 k.c.). Spadkodawca nie musi sam dokładnie oznaczyć przedmiotu zapisu³. Warto przypomnieć, że na gruncie art. 118 § 1 i 2 pr. spadk. spadkodawca mógł pozostawić uznaniu obciążonego, osoby trzeciej lub rozstrzygnięciu sądu oznaczenie przedmiotu zapisu, którego cel określił (por. także art. 119 pr. spadk.). Przyjmowało się wówczas, że jeżeli spadkodawca nie wskazał, kto ma dokonać wyboru, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 22 § 1 k.z., należy on do obciążonego⁴ (por. art. 365 § 1 k.c.).

Niejednokrotnie w praktyce sądowej zdarza się, że dochodzi do nieporozumień między oceną co do wyboru przez obciążonego przedmiotu zapisu jednego z kilku świadczeń wymienionych przez spadkodawcę przedmiotów (art. 365 § 1 k.c.) a określeniem przedmiotu zapisu przez spadkodawcę nieokreślonego (np. zapis użytkowania połowy gospodarstwa rolnego, bez określenia działek obciążonych zapisem, budynków, a nawet inwentarza żywego, co do których użytkowanie miało być ustanowione)⁵, co może budzić wątpliwości, czy zapis w ogóle został ustanowiony⁶.

² M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 813-814.

³ J. G w i a z d o m o r s k i, *Prawo spadkowe*, Warszawa 1959, s. 352.

⁴ Tamże.

⁵ Wyrok SN z dnia 8 lutego 1952 r. C 1890/51, za: Państwo i Prawo 1953, z. 1, s. 136.

⁶ Tak J. G w i a z d o m o r s k i, *Prawo spadkowe...*, s. 352 i tam cyt. przypis 21.

Orzecznictwo kilkakrotnie dokonywało oceny skuteczności ustanowionego zapisu co do określonego przedmiotu. I tak, w wypadku gdy spadkodawca dokonał, między innymi, zapisów przedmiotów majątkowych, które, jego zdaniem, były jego wyłączną własnością, a w rzeczywistości wchodziły do wspólności ustawowej, zmniejszenie praw stąd wynikających może dotknąć tylko tych zapisobierców, którym te przedmioty były zapisane⁷. Jeżeli treścią zapisu jest użytkowanie nieokreślonej bliżej przez spadkodawcę połowy nieruchomości, zapisobierca przed wystąpieniem z pozwem o wydanie zapisu powinien zwrócić się do spadkobiercy o dokonanie wyboru tej połowy nieruchomości; gdyby spadkobierca tego nie uczynił lub dokonał wyboru w sposób oczywiście krzywdzący zapisobiercę, dopiero wówczas ten powinien zwrócić się do sądu spadku, by wyznaczył spadkobiercy termin jego dokonania, a w razie niedokonania prawidłowego w terminie, sam rozstrzygnął postanowieniem o wyborze. Powództwo o wydanie połowy nieruchomości zapisobiercy, wytoczone przed dokonaniem tych czynności, powinno ulec, jako przedwczesne oddaleniu⁸.

Kierunek dopuszczający konkretyzację przedmiotu zapisu w chwili jego wykonania został podtrzymany w najnowszym orzecznictwie. Mianowicie, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zapis dotyczący nieruchomości może polegać także na zobowiązaniu spadkobiercy do ustanowienia na rzecz zapisobiercy odrębnej własności lokalu, z zachowaniem warunków określonych w obowiązujących przepisach, jak również do przeniesienia udziału we własności tej nieruchomości⁹.

W przedmiotowej sprawie testamentem własnoręcznym spadkodawca zobowiązał spadkobiercę do przeniesienia na rzecz zapisobiercy „części nieruchomości położonej po lewej stronie od sieni na własność”. Przedmiotem spadku był dom mieszkalny (nieruchomość miejska). Na tej podstawie zapisobierca, powołując się na odmowę spadkobiercy wykonania zapisu, w pozwie żądał zobowiązania pozwanego spadkobiercę do „złożenia oświadczenia woli” o przeniesienie na rzecz powódki – w wy-

⁷ Wyrok SN z dnia 6 lipca 1954 r. I CR 1175/54, Zb. Orzec. 1955, nr 3, s. 57 i nast.

⁸ Zob przypis 5.

⁹ Uchwała SN z dnia 20 listopada 1981 r. III CZP 48/81 OSNC 1982, nr 4, poz. 49.

konaniu zapisu – prawa własności bliżej w pozwie określonej części nieruchomości. Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że przedmiotem zapisu może być obowiązek przeniesienia prawa własności rzeczy, w tym także zobowiązanie spadkobiercy do ustanowienia na rzecz zapisobiercy przez zawarcie stosownej umowy odrębnej własności określonego lokalu, jeżeli lokal ten w świetle przepisów prawa może stanowić odrębną nieruchomość. Gdyby jednak okazało się, że w świetle obowiązującego prawa ustanowienie odrębnej własności lokalu było niemożliwe i z tej przyczyny zapis nie mógłby być zrealizowany, treść zapisu, uwzględniając rzeczywistą wolę spadkodawcy (art. 948 k.c.), mogłaby stanowić zobowiązanie spadkobiercy do przeniesienia na rzecz zapisobiercy określonego udziału w prawie własności spadkowej nieruchomości. Wielkość tego udziału byłaby określona stosunkiem wartości zapisu do wartości nieruchomości spadkowej.

Niezależnie od rozbieżności poglądów co do przedmiotu zapisu¹⁰, dla potrzeb niniejszych rozważań wystarczy wskazać, że treść zapisu jako oświadczenia woli podlega wykładni. O ile, stosownie do intencji testatora, istnieje możliwość wykonania zapisu, jego przedmiot wymaga określenia w chwili wykonania zapisu, a nie w czasie ustanowienia w testamentie. Niewątpliwie intencją testatora było zobowiązanie spadkobiercy do przeniesienia własności połowy nieruchomości, która jest oznaczona ewidencyjnie i powierzchniowo. W drugim zapisie oznaczenie topograficzne (geograficzne, przyrodnicze) nieruchomości gruntowej oczywiście nie oznacza jej samoistości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.¹¹, ale i nie ma takiego wymogu. Na tym bowiem etapie nie chodzi o określenie nieruchomości dla potrzeb obrotu (przeniesienia własności), a o wykładnię treści zapisu testamentowego w celu jego wykonania.

Nieuzasadniona odmowa wykonania zapisu uzasadnia roszczenie zapisobiercy, dochodzone w drodze powództwa z art. 64 k.c., o wydanie orzeczenia zastępczego. Jednakże uwzględnienie powództwa wymaga uprzedniego wyodrębnienia geodezyjnego działki będącej przedmiotem zapisu. W zapisie pierwszym chodzi o zobowiązanie pozwanego do

¹⁰ Bliżej na ten temat zob. S. Wóciak, [w:] *System prawa cywilnego*, t. IV, Wrocław i in. 1986, s. 254.

¹¹ Zob. E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 39 i nast.

przeniesienia połowy nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1658. Wyodrębnienie tej połowy gruntu wymaga dokonania podziału geodezyjnego dotychczasowej nieruchomości na dwie działki geodezyjne. W zapisie drugim opisane topograficznie działki wymagają ich geodezyjnego określenia. W obu sytuacjach właściciele nieruchomości spadkowej, niewyrażający zamiaru wykonania zapisu, nie wszczęli stosownego postępowania administracyjnego (geodezyjnego) w celu dokonania podziału (wyodrębnienia) działki obciążonej zapisem¹². Należy wówczas przyjąć, że zarówno podział geodezyjny, jak i prawny zostanie dokonany w postępowaniu sądowym. W zakresie podziału geodezyjnego sąd dokona podziału na podstawie opinii biegłego geodety, zaś w razie konieczności dokonania podziału w trybie ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wójta, burmistrza, prezydenta miasta¹³.

Aleksander Oleszko

¹² G. Bieniek, *Podział nieruchomości*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 349 i nast.

¹³ Tamże, s. 352.