

*Mgr Kamil Łoza*  
*Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie*

## **Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na tle sporu pomiędzy małżonkami o własność nieruchomości (wybrane zagadnienia)**

Niejednokrotnie w praktyce zdarza się, że małżonek pozostający w ustroju ustawowej wspólności majątkowej, nabywając na podstawie umowy sprzedaży własność nieruchomości, składa do aktu notarialnego oświadczenie, iż nabycie następuje do jego majątku osobistego, w zamian za składniki tego majątku. Ponieważ prawdziwości takiego oświadczenia nie weryfikuje ani notariusz, ani też sąd wieczystoksięgowy rozpoznający wniosek o wpis prawa własności na rzecz nabywcy, w księdze wieczystej jako właściciel zostaje ujawniony tylko jeden z małżonków, co niejednokrotnie nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości<sup>1</sup>. O przynależności nieruchomości do określonej masy majątkowej (majątku osobistego nabywcy lub do majątku wspólnego) nie przesądza bowiem ani oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, ani też dokonany na rzecz nabywcy wpis; rozstrzyga o tym natomiast pochodzenie środków wydatkowanych na nabycie. Nieruchomość zasili mianowicie majątek osobisty nabywcy jedynie wówczas, gdy zapłata nastąpi ze środków pochodzących z tego majątku (art. 33 pkt 10 k.r.o.).

---

<sup>1</sup> Ujawnienie nabywcy w księdze wieczystej dotyczy również tych nieruchomości, dla których w dacie zawarcia umowy księga wieczysta nie jest prowadzona. Zgodnie bowiem z art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) w wypadku, o którym mowa, notariusz sporządzający akt notarialny jest zobowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, z czym wiązać się będzie jej założenie (por. art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.).

Opisany stan rzeczy nierzadko generuje spór, którego przedmiotem jest przynależność nabytej nieruchomości do określonej masy majątkowej pomiędzy małżonkami i którego celem jest przywrócenie zgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>). Uściślając – małżonek, który umowy nie zawierał, będzie twierdził, iż nabycie nastąpiło nie do majątku osobistego współmałżonka, ale do majątku wspólnego, a zatem, że w dziale II prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej powinni jako współwłaściciele łączni figurować oboje małżonkowie. Rzecz jednak w tym, że na korzyść małżonka już ujawnionego jako właściciel przemawia ustanowione w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemanie, zgodnie z którym prawo jawne z księgi jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to co prawda domniemanie obalalne<sup>3</sup>, jednakże ciężar jego obalenia spoczywa na powodzie – małżonku kwestionującym wniosek domniemanie. W tym miejscu wyłania się kwestia zasadniczej natury, wokół której koncentrować się będą rozważania zawarte w niniejszym opracowaniu – jakich okoliczności potrzebuje dowieść małżonek nieujęty we wpisie, by domniemanie przemawiające na rzecz przynależności nieruchomości do majątku osobistego współmałżonka przestało wiązać sąd rozpoznający przedmiotowy spór. Innymi słowy, jakie okoliczności winien obejmować dowód, którego ciężar spoczywa na małżonku, kwestionującym przynależność nieruchomości do majątku osobistego współmałżonka, wpisanej jako właściciel.

**I.** Problem rozkładu ciężaru dowodu w procesie, w którym powód żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym opierał na twierdzeniu, że nieruchomość została nabyta do majątku wspólnego, nie zaś do majątku osobistego małżonka będącego stroną umowy, został dostrzeżony w judykaturze, stanowiąc zasadnicze zagad-

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. (dalej: u.k.w.h.).

<sup>3</sup> Zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemanie może być obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza – por. uzasadnienie wyroku TK z 21 lipca 2004 r., SK 57/03 (OTK-A 2004, nr 7, poz. 69); J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 907 i nast.; E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 120 i nast.

nienie prawne wyroku SN z dnia 16 kwietnia 2003 r.<sup>4</sup> Sąd Najwyższy zajął w nim stanowisko, iż do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., przemawiającego za przynależnością nieruchomości do majątku osobistego jednego z małżonków wystarczy udowodnienie, że nieruchomość została nabyta w czasie trwania wspólności. Jeżeli powód faktu tego dowiedzie, pozwany, chcąc doprowadzić do oddalenia powództwa, musi wykazać, iż nieruchomość nabyto za środki pochodzące z jego majątku osobistego. Na powodzie nie spoczywa natomiast ciężar dowodu w zakresie pochodzenia środków pieniężnych, którymi uiszczono cenę, tj. iż pochodziły one z majątku wspólnego (choć oczywiście może on taki dowód przeprowadzić). Formułując przytoczony pogląd prawny SN zwrócił uwagę, że w świetle uregulowań kodeksu rodzinnego i opiekuńczego zasadą jest przynależność przedmiotu majątkowego nabytego w czasie trwania wspólności do majątku wspólnego, wyjątkiem zaś zasilenie przezeń majątku osobistego. Ponadto stwierdził: „Z Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, przyjmującego jako zasadę ustawowej wspólności majątkowej, wynika domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), oparte na życiowym prawdopodobieństwie, że określone rzeczy z transakcji dokonanej tylko przez jednego z małżonków zostały nabyte z majątku dorobkowego w interesie i na rzecz ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej”.

W powołanym wyroku pominięto jednakowoż milczeniem pogląd wyrażony w orzeczeniu z dnia 11 września 1961 r.<sup>5</sup>, który przemawia, jak można sądzić, za stanowiskiem przeciwnym. Sąd Najwyższy przyjął tam mianowicie, że domniemania z art. 18 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>6</sup> w niczym nie podważa okoliczność, iż osoba wpisana do księgi wieczystej jako właściciel pozostaje w związku małżeńskim, albowiem w świetle art. 21 ustawy z dnia 27 czerwca 1950 r. – Kodeks rodzinny<sup>7</sup> prawo własności nieruchomości może należeć tak

---

<sup>4</sup> II CKN 1409/00 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 113) z krytyczną glosą K. Łozy (Studia Iuridica Lublinensia 2006, nr 8, s. 179-88).

<sup>5</sup> I CR 932/60 (OSNC 1963, nr 1, poz. 18).

<sup>6</sup> Odpowiednika art. 3 ust. 1 u.k.w.h.

<sup>7</sup> Art. 21 kodeksu rodzinnego z 1950 r. miał następujące brzmienie.: „§ 1. Przedmioty majątkowe, nabyte przez któregokolwiek z małżonków w czasie trwania małżeństwa i stanowiące jego dorobek, są wspólnym majątkiem obojga małżonków (wspólność ustawowa). § 2. Nie są objęte wspólnością ustawową przedmioty nabyte przez spadek, zapis lub darowiznę, przedmioty osobistego użytku oraz przedmioty potrzebne do wykonywania za-

do majątku wspólnego małżonków, jak i do majątku osobistego każdego z nich. To z kolei pozwala przypuszczać, że, zdaniem składu orzekającego<sup>8</sup>, do obalenia domniemania zgodności wpisu prawa własności na rzecz jednego z małżonków z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości nie wystarczyło wykazanie, iż nabycie nastąpiło w czasie trwania wspólności.

**II.** Próbę ustalenia wzajemnej relacji pomiędzy zasadami rozkładu ciężaru dowodu wyznaczanymi przez regulacje normujące nabywanie nieruchomości w ustawowym ustroju wspólności majątkowej a regułami rządzącymi obaleniem domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. trzeba poprzedzić, po pierwsze, przybliżeniem istoty instytucji ciężaru dowodu jako takiej, po drugie zaś – możliwie zwięzłą charakterystyką uregulowań rozstrzygających, do której masy majątkowej (majątku osobistego nabywcy, czy też do majątku wspólnego) należy zaliczyć nieruchomość zakupioną przez małżonka pozostającego w ustawowym ustroju wspólności.

W nauce prawa rozróżnia się ciężar dowodu w znaczeniu materialnym (obiektywnym) oraz w znaczeniu formalnym (subiektywnym)<sup>9</sup>. Pierwszego ze wskazanych aspektów instytucji dotyczy art. 6 k.c., zgodnie

---

wodu.” Jakkolwiek kodeks rodzinny z 1950 r. nie zawierał odpowiednika art. art. 33 pkt 10 k.r.o., na kanwie art. 21 § 1 przyjęto, że nie stanowią dorobku przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego. Jednocześnie podkreślano, iż zasady surogacji nie domniemywa się, zatem osoba nań się powołująca musi wykazać, że nabycie rzeczywiście nastąpiło kosztem majątku osobistego (por. uchwałę SN z 4 listopada 1954 r., I CO 19/54 (OSNCK 1957, nr 3, poz. 66), orzeczenie SN z 18 października 1961 r., IV CR 957/60 (OSNC 1962, nr 4, poz. 144) oraz S. B r e y e r, S. G r o s s, [w:] *Kodeks rodzinny. Komentarz*, red. M. Grudziński, J. Ignatowicz, Warszawa 1959, s. 135.

<sup>8</sup> Sędzią sprawozdawcą był J. Ignatowicz. W tym samym duchu Autor wypowiedział się, nawiązując do wskazanego orzeczenia, już pod rządem obecnie obowiązującego kodeksu rodzinnego i opiekuńczego: „Domniemania przewidzianego w art. 18 § 1 pr. rzecz. nie mogą podważyć pewne domniemania faktyczne, wynikające z określonej sytuacji, w jakiej znajduje się bądź osoba wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona, bądź inna osoba pozostająca w oznaczonym związku z przedmiotem wpisanego prawa. W szczególności domniemania tego nie obala fakt, że osoba wpisana do księgi wieczystej jako właściciel pozostaje w związku małżeńskim, osoba taka może bowiem mieć – obok majątku wspólnego – także majątek odrębny.” (J. I g n a t o w i c z, J. W a s i l k o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II..., s. 908-909.

<sup>9</sup> Por. H. D o l e c k i, *Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1998, s. 54 i nast. oraz powołana tam literatura.

z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przytoczony przepis ma to znaczenie, iż rozstrzyga, która ze stron sporu poniesie negatywne skutki nieudowodnienia określonych faktów, a co za tym idzie, opartych na nich twierdzeń. Norma art. 6 k.c. otwiera zatem sądowi drogę do rozstrzygnięcia merytorycznego także wówczas, gdy konkretnych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w ogóle nie udało się ustalić. Stanowi to wyraz zasady, że stan *non liquet* w zakresie faktów nie prowadzi do *non liquet* w zakresie prawa. Ciężar dowodu w znaczeniu formalnym sprowadza się natomiast do obowiązku wskazywania przez stronę postępowania dowodów potrzebnych do stwierdzenia faktów, z których wywodzi ona skutki prawne (art. 3 oraz art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Jeżeli zaś chodzi o drugie z zasygnalizowanych zagadnień, art. 31 § 1 k.r.o. wprowadza zasadę, że przedmiot majątkowy nabyty w czasie trwania wspólności przez jednego lub oboje małżonków staje się składnikiem majątku wspólnego. Jedynie w wypadkach wyraźnie wskazanych w art. 33 pkt 2-10 k.r.o. nabywany w czasie trwania wspólności przedmiot majątkowy zasili majątek osobisty nabywcy<sup>10</sup>. Ograniczając uwagi do kwestii nabycia nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej przez jednego z małżonków, należy wskazać na art. 33 pkt 10 k.r.o., zgodnie z którym, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, zaliczeniu do majątku osobistego nabywcy podlegają przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki tego majątku, jak również na art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., wprowadzający wymóg uzyskania zgody współmałżonka na czynność prawną prowadzącą m.in. do odpłatnego nabycia nieruchomości do majątku wspólnego<sup>11</sup>.

Konsekwencje przytoczonych unormowań są następujące:

a) odpłatne nabycie nieruchomości do majątku osobistego nabywcy nie jest uzależnione od zgody współmałżonka, jednakże ma miejsce jedynie wówczas, gdy cena zostanie uiszczona ze środków stanowiących składnik majątku osobistego;

<sup>10</sup> Por. M. N a z a r, [w:] J. I g n a t o w i c z, M. N a z a r, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2006, s. 136 i nast.

<sup>11</sup> Por. tamże, s. 154; J. Z r a ł e k, *Zgoda jednego z małżonków na dokonanie czynności prawnej przez współmałżonka*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, Kluczbork 2007, s. 361 i nast.; P. W ó j c i k, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, MoP 2006, nr 1, s. 30.

b) odpłatne nabycie do majątku wspólnego następuje po spełnieniu dwóch warunków: środki na nabycie pochodzą z majątku wspólnego, zaś małżonek nieuczestniczący w czynności prawnej na jej dokonanie wyraża zgodę; w braku zgody umowa dotknięta jest sankcją bezskuteczności zawieszanej i jej skutki prawne zależą od potwierdzenia przez współmałżonka (art. 37 § 2 k.r.o.).

Z pozoru jasna regulacja art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. nasuwa jednakowoż istotną wątpliwość natury konstrukcyjnej, którą trzeba choćby zasygnalizować – mianowicie na moment zawarcia umowy nie wiadomo jeszcze, z jakiej masy majątkowej efektywnie w przyszłości nastąpi zapłata. Zgody współmałżonka wymaga zaś jedynie nabycie do majątku wspólnego, czyli za środki pochodzące z tego majątku. Szereg trudności powstających na tle opisanego stanu rzeczy<sup>12</sup> eliminuje pogląd<sup>13</sup>, zgodnie z którym każda umowa sprzedaży, zawarta przez jednego z małżonków jako kupującego, bez zgody współmałżonka, jest od chwili zawarcia dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszanej. Ściśle rzecz biorąc, dzieje się tak dlatego, że na wskazany moment nie sposób kategorycznie przesądzić pochodzenia środków, którymi nastąpi zapłata. Uiszczenie ceny ze środków majątku osobistego sprawi, iż czynność prawna stanie się skuteczna *ex tunc*, gdyż nabycie do majątku osobistego w ogóle nie wymaga zgody współmałżonka. Wymaga jej za to nabycie do majątku wspólnego, stąd zapłata dokonana kosztem tej masy majątkowej obowiązku wyjednania zgody, o której mowa, nie dezaktualizuje, a przeciwnie – definitywnie przesądza o potrzebie jej uzyskania. Zastosowanie wówczas znajdzie art. 37 § 2 k.r.o. w zw. z art. 63 k.c.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Np. do jakiej masy majątkowej przed zapłatą należy nieruchomości, na którą ostatecznie wydatkowano wyłącznie składniki majątku osobistego nabywcy.

<sup>13</sup> Por. M. N a z a r, *Odpłatne nabycie własności do majątku wspólnego małżonków*, [w:] *Rozprawy z prawa...*, s. 239-242.

<sup>14</sup> Brak niestety w obowiązujących przepisach klarownego mechanizmu ochrony dobrej wiary sprzedawcy otrzymującego zapłatę w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że następuje ona, stosownie do oświadczenia zawartego w akcie notarialnym, z majątku osobistego kontrahenta, gdy tymczasem środki pieniężne stanowią składnik majątku wspólnego. Możliwość zastosowania w takim wypadku art. 169 k.c. rozważają A. K o z i o ł i J. Z r a ł e k, *Przynależność przedmiotów majątkowych do majątków małżonków*, Rejent 2009, nr 2, s. 118-119.

III. W dotychczasowych rozważaniach celowo, z zamiarem poczynienia kilku osobnych uwag, nie poruszono kwestii skutków nabycia za środki mieszane, tj. pochodzące zarówno z majątku wspólnego, jak i osobistego nabywcy. Rezygnując, przez wzgląd na zasadniczy wątek opracowania, ze szczegółowej prezentacji dorobku doktryny i judykatury w tym przedmiocie<sup>15</sup>, za trafny uważam pogląd sformułowany przez M. Nazzara<sup>16</sup>, iż z surogacją przedmiotową (rozumianą jako zaliczenie nabywanego przedmiotu w poczet majątku osobistego nabywcy) mamy do czynienia jedynie wówczas, gdy nabycie następuje w całości kosztem majątku osobistego. Wydatkowanie natomiast środków mieszanych prowadzi do tzw. surogacji wartościowej (zaliczenia przedmiotu do majątku wspólnego, z możliwością wystąpienia z przewidzianym w art. 45 § 1 k.r.o. roszczeniem o zwrot wydatków poczynionych z majątku osobistego na majątek wspólny). Supozycję taką niewątpliwie wspiera argumentacja systemowa, oparta na wzajemnej relacji pomiędzy art. 33 pkt 10 k.r.o. a art. 45 k.r.o.<sup>17</sup> Przeciwno hipotezom konkurencyjnym przemawia jednakże już samo brzmienie art. 33 pkt 10 k.r.o.

Dostrzegając mianowicie zachodzącą pomiędzy art. 31 § 1 k.r.o. i art. 33 pkt 10 k.r.o. zależność typu: reguła – wyjątek, należy wysunąć postulat ścisłej wykładni drugiego z powołanych przepisów. Ten zaś *verba legis* stanowi o nabyciu przedmiotu majątkowego „w zamian za składniki majątku

---

<sup>15</sup> W nauce prawa opowiadano się za powstaniem stosunku współwłasności ułamkowej pomiędzy majątkiem wspólnym oraz majątkiem osobistym nabywcy, w udziałach proporcjonalnych do stopnia zaangażowania środków obu tych mas majątkowych (por. J. St. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, red. J. St. Piątkowski, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1985, s. 380-381), jak również wysuwano postulat zaliczania nabywanego przedmiotu majątkowego do tej masy majątkowej, z której pochodzi przeważająca część środków (por. A. Wolter, *Majątek wspólny i majątki odrębne małżonków pod rządem wspólności ustawowej*, NP 1965, nr 2, s. 114-115).

<sup>16</sup> Por. M. Nazzari, [w:] J. Ignatowicz, M. Nazzari, *Prawo...*, s. 149-150; tenże, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003, nr 2, s. 378 i nast. Por. także uchwałę SN z dnia 13 listopada 1962 r., III CO 2/62 (OSNC 1963, nr 10, poz. 217), której teza głosi: „Nieruchomość nabyta przez jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa stanowi majątek wspólny także wówczas, gdy poza funduszem należącym do wspólności ustawowej część pieniędzy użytych na kupno nieruchomości stanowiła majątek osobisty poszczególnych małżonków, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej.”

<sup>17</sup> Tamże.

osobistego”, który to zwrot nie jest z pewnością synonimem sformułowania „z udziałem składników majątku osobistego”. Nabycie przedmiotu „w zamian za” określone składniki semantycznie rozumieć należy jako dokonane w całości kosztem czy też w całości z udziałem tych składników. Zaangażowanie składników majątku wspólnego oznacza, że przedmiot majątkowy zostaje nabyty w zamian za składniki majątku osobistego i majątku wspólnego, zatem poza zakresem hipotezy normy art. 33 pkt 10 k.r.o., która składników majątku wspólnego nie wymienia. Wówczas składnikiem majątku osobistego stanie się jedynie rozszczenie o zwrot wydatku (surogacja wartościowa), nabyte w zamian za środki wydatkowane kosztem majątku osobistego, sam zaś przedmiot zasili majątek wspólny. W konsekwencji pogląd, że o zaliczeniu nabywanego przedmiotu do określonej masy majątkowej winna rozstrzygać okoliczność, z którego majątku wydatkowano przeważającą część środków, stoi w sprzeczności z brzmieniem powołanego przepisu.

Sprzeczność taka, choć innej natury, jest zauważalna również na kanwie koncepcji opartej na konstrukcji współwłasności ułamkowej pomiędzy majątkiem wspólnym a majątkiem osobistym nabywcy. By ją dostrzec, należy wprawdzie przyjąć niebudzące chyba wątpliwości założenie, iż celem przepisów art. 31 i art. 33 k.r.o. jest rozstrzygnięcie, do której masy majątkowej należy zaliczyć poszczególne przedmioty majątkowe nabywane przez małżonków pozostających w ustawowym ustroju wspólności. Sam przedmiot nabycia determinują natomiast zdarzenia prawne, do tego nabycia prowadzące. W szczególności – jeżeli małżonek zawiera umowę, której celem, zgodnie z wolą stron, jest przeniesienie własności nieruchomości, przedmiotem nabycia (a zatem przedmiotem majątkowym w rozumieniu art. 31 i art. 33 k.r.o.) jest ta właśnie nieruchomość. A skoro tak, stosowanie zasad przewidzianych w powołanych przepisach odnosić trzeba do nieruchomości jako takiej, nie zaś do udziałów we współwłasności. Nie one bowiem stanowiły przedmiot nabycia. Aby pomiędzy majątkiem osobistym a majątkiem wspólnym mógł w rozważanym stanie rzeczy powstać stosunek ułamkowej współwłasności, należałoby przyjąć, że dyspozycja art. 33 pkt 10 nie wyczerpuje się w przesądzeniu przynależności wymienionej tam kategorii przedmiotów majątkowych do majątku osobistego nabywcy. Powstanie stosunku współwłasności, o którym mowa,



byłoby bowiem możliwe jedynie przy przyjęciu, iż w oparciu o powołany przepis, z uwagi na wydatkowanie środków majątku osobistego, następuje ponadto uprzednie wykreowanie samego przedmiotu nabycia (udziału we współwłasności), odmiennego niż to wynika z treści czynności prawnej, a następnie jego zaliczenie w poczet majątku osobistego nabywcy. Jak się wydaje, przedstawione założenie rozmija się z *ratio legis* normy art. 33 pkt 10 k.r.o.

**IV.** Ustalenia zawarte w pkt. II i III zostały poczynione na kanwie stanu prawnego obowiązującego od dnia 20 stycznia 2005 r., wprowadzonego ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw<sup>18</sup>. Nie można jednak zupełnie abstrahować od uprzednio obowiązujących przepisów, a to z uwagi na art. 5 ust. 5 pkt 1 powołanej ustawy, zgodnie z którym skutki czynności prawnej zobowiązującej lub rozporządzającej dokonanej przez jednego z małżonków pod rządem przepisów sprzed nowelizacji należy oceniać wedle przepisów dotychczasowych – obowiązujących w dacie jej dokonania. Te zaś w interesującym nas zakresie wykazywały dwie istotne odmienności w porównaniu z aktualnym stanem prawnym.

Po pierwsze, brak było enumeratywnego wyliczenia czynności prawnych, na dokonanie których jeden z małżonków potrzebował zgody drugiego<sup>19</sup>. Dawny art. 36 § 2 k.r.o. stanowił jedynie, że dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym wymaga zgody drugiego małżonka; skutki braku zgody były analogiczne jak obecnie (d. art. 37 k.r.o.). Dokonując wykładni art. 36 § 2 k.r.o., Sąd Najwyższy ostatecznie stanął na stanowisku, że umowa odpłatnego nabycia nieruchomości lub innego prawa majątkowego, w wyniku której przedmiot nabycia miał wejść do majątku wspólnego, nie wymagała dla swej ważności zgody współmałżonka, chyba że z nabyciem łączyło się obciążenie nabywanej nieruchomości lub prawa<sup>20</sup>. Pogląd ten, zaaprobowa-

---

<sup>18</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1691.

<sup>19</sup> Zamiast wielu por. J.St. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 403 i nast.; J. Ignatowicz, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2000, s. 160 i nast.

<sup>20</sup> Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 16 marca 1995 r., III CZP 9/95 (OSNC 1995, nr 11, poz. 149).

ny przez część autorów<sup>21</sup>, znalazł również oponentów twierdzących, że każde nabycie nieruchomości w zamian za składniki majątku wspólnego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody współmałżonka<sup>22</sup>.

Druga odmienność dotyczy zakresu surogacji majątku odrębnego (obecnie zwanego osobistym) obejmującej uprzednio jedynie przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności oraz nabyte w drodze dziedziczenia, zapisu lub darowizny (dawny art. 33 pkt 3 k.r.o.)<sup>23</sup>. Przy czym należy pamiętać, iż swoistą kłamrę pomiędzy dawnym i obecnym stanem prawnym stanowi – zamieszczony wzorem art. VIII ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks rodzinny i opiekuńczy<sup>24</sup> – art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, zgodnie z którym składniki majątku wspólnego oraz majątków odrębnych małżonków, istniejące w dacie wejścia nowelizacji w życie, zalicza się od tej daty do majątku wspólnego i majątków osobistych według zasad przewidzianych w zmienionych przepisach<sup>25</sup>. W konsekwencji nieruchomość, zakupiona przed dniem 20 stycznia 2005 r. za środki pochodzące z majątku osobistego nabywcy niepodlegające wówczas surogacji, ze wskazaną datą *ex lege* przestała być składnikiem majątku wspólnego, przechodząc do majątku osobistego nabywcy.

Z kolei spośród podobieństw pomiędzy poprzednim i aktualnym stanem prawnym fundamentalne znaczenie dla rozważań o rozkładzie ciężaru dowodu ma tożsamość reguły, iż przedmiot majątkowy nabyty w czasie trwania wspólności co do zasady stanowił składnik majątku wspólnego,

---

<sup>21</sup> A. Szpunar, *Nabycie własności nieruchomości na rzecz majątku wspólnego przez jednego z małżonków*, Rejent 1996, nr 3, s. 10 i nast.; A. Oleszko, *Umowa odpłatnego nabycia nieruchomości na rzecz majątku wspólnego przez jednego z małżonków jako podstawa wpisu w księdze wieczystej*, Rejent 1996, nr 9, s. 27.

<sup>22</sup> T. Smyczyński, *Prawo rodzinne i opiekuńcze. Analiza i wykładnia*, Warszawa 2001, s. 129-130; P. Wójcik, *Nabycie własności przez małżonka pozostającego w ustroju wspólności ustawowej*, Rejent 2004, nr 2, s. 136-138.

<sup>23</sup> Por. J. St. Piątoński, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 375 i nast.; J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 154.

<sup>24</sup> Dz.U. z 1964 r. Nr 9, poz. 60. Por. w tym zakresie J. St. Piątoński, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 319.

<sup>25</sup> Por. M. Nazar, [w:] J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo...*, s. 135-136.

a w skład majątku odrębnego nabywcy wchodził jedynie w wypadkach wyraźnie wskazanych w ustawie (por. dawny art. 31-33 k.r.o.)<sup>26</sup>.

V. Nie budzi wątpliwości, że o rozkładzie ciężaru dowodu pomiędzy stronami sporu rozstrzyga prawo materialne<sup>27</sup>, jako że normuje przesłanki „faktów” (zdarzeń prawnych), z których strony wywodzą skutki prawne. Podkreśla się przy tym w literaturze, że niejednokrotnie o rozkładzie *onus probandi* przesądza, w drodze wyjątku od art. 6 k.c., sposób formułowania przepisów prawa<sup>28</sup> konstruujących te zdarzenia. Gdyby zatem zagadnienie ciężaru dowodu w odniesieniu do faktu przynależności nieruchomości do mas majątkowych pomiędzy małżonkami sprowadzić wyłącznie do analizy odnośnych przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, miałby uzasadnienie pogląd głoszący, iż ten z małżonków, który chce dowieść nabycia do majątku wspólnego, nie musi wykazywać pochodzenia wydatkowanych w zamian środków. Na jego rzecz przemawia bowiem ogólna formuła zawarta w art. 31 § 1 k.r.o., zgodnie z którą każdy przedmiot nabyty w czasie trwania wspólności wchodzi w skład majątku wspólnego. By znalazła ona w konkretnym wypadku zastosowanie, trzeba dowieść jedynie, iż chwila nabycia przypada w okresie trwania wspólności. Nie jest natomiast konieczne wykazanie, że środki wydatkowane na nabycie pochodziły z majątku wspólnego, pomimo iż od strony materialnoprawnej nabycie przedmiotu do majątku wspólnego jest od wymienionej przesłanki uzależnione. Dowód chwili nabycia nie jest jednak rozstrzygający – w tym znaczeniu, że drugi małżonek może wykazać (na nim spoczywa ciężar dowodu w tym względzie), iż nabycie, pomimo że dokonane w czasie trwania wspólności, mieści się w hipotezie któregoś z przepisów art. 33 pkt 2-10 k.r.o., w szczególności, iż nastąpiło w całości w zamian za składniki majątku osobistego.

---

<sup>26</sup> Por. J. St. Piąto w s k i, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 343; J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 151-153.

<sup>27</sup> Zamiast wielu por. J. Ignatowicz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1985, s. 877.

<sup>28</sup> Por. J. Ignatowicz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I..., s. 879-880; S. Szer, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1967, s. 143; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2000, s. 383; H. Dołcki, *Ciężar dowodu...*, s. 131-132, s. 154 i nast.

Rzecz jednak w tym, że ustalając rozkład ciężaru dowodu w sporze o własność nieruchomości mającej urzędzoną księgę wieczystą, należy dodatkowo uwzględnić szczególnie reżim wieczystoksięgowy, którego elementem jest przemawiające na rzecz ujawnionego w księdze wieczystej właściciela domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Jest to co prawda domniemanie obalalne (*praesumptio iuris tantum*)<sup>29</sup>, jednakże dopóki nie zostanie obalone, każdy sąd rozpoznający spór dotyczący stanu prawnego nieruchomości będzie nim związany (art. 234 k.p.c.).

**VI.** Zgodnie z utrwalonym poglądem<sup>30</sup> obalalne domniemanie prawne wywiera dwójaki wpływ na rozkład ciężaru dowodu. Po pierwsze – zamiast wykazywać okoliczność stanowiącą wniosek domniemania, ten, na czym rzecz domniemanie przemawia, udowadnia jedynie jego przesłankę (na gruncie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. będzie nią treść wpisu); wnioskiem domniemania sąd jest wówczas związany na zasadzie art. 234 k.p.c. Po drugie – na podmiocie, który temu wnioskowi przeczy, spoczywa ciężar wykazania jego przeciwieństwa.

**VII.** Do tego miejsca tok rozumowania przyjęty w niniejszym opracowaniu jest zbieżny z ustaleniami zawartymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 kwietnia 2003 r. Sąd Najwyższy trafnie bowiem zakłada, że ciężar obalenia domniemania wynikającego z treści wpisu dokonanego na rzecz jednego z małżonków spoczywa na powodzie wysuwającym twierdzenie o przynależności nieruchomości do majątku wspólnego. Problem polega jednak na tym, iż zdaniem SN do osiągnięcia tego celu wystarczy wykazanie, że nabycie nieruchomości nastąpiło w czasie trwania ustroju wspólności, z czym trudno się zgodzić.

Dla „oczyszczenia przedpola” należy w tym miejscu zamknąć jeden z potencjalnych kierunków rozważań – relacja pomiędzy domniemanem z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. a zasadami rozkładu ciężaru dowodu wyznaczanymi przez przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego niewątpliwie nie stanowi konkurencji domniemań (por. art. 4 u.k.w.h.). Ustawodawca

---

<sup>29</sup> Por. przypis nr 3.

<sup>30</sup> Por. J. Ignatowicz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I..., s. 884 i 888; H. Dołęcki, *Ciężar dowodu...*, s. 150 i nast.; L. Morawski, *Ciężar dowodu – niektóre problemy dowodowe*, SC 1982, t. XXXII, s. 205-206.

bowiem, jakkolwiek w art. 31 § 1 k.r.o. przyjął formułę ogólnego określenia zakresu majątku wspólnego<sup>31</sup>, nie ustanowił domniemania prawnego, że przedmiot nabyty w czasie trwania wspólności stanowi składnik tego majątku<sup>32</sup>. Skoro zaś przepisy nie ustanawiają domniemania przynależności przedmiotu nabytego w czasie trwania wspólności do majątku wspólnego i nie przyznają mu prymatu w razie kolizji z domniemaniem wynikającym z wpisu, reguł, wedle których powinno nastąpić oznaczenie zakresu dowodu obalającego domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., należy poszukiwać, rzec można, na zasadach ogólnych: z uwzględnieniem istoty wskazanego domniemania oraz charakteru dowodu domniemanie obalającego.

Domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, obejmuje swoim zakresem zarówno samo istnienie prawa ujawnionego w księdze, jak i fakt jego przysługiwania osobie wymienionej w treści wpisu jako uprawniona<sup>33</sup>. Z wpisu prawa własności dokonanej wyłącznie na rzecz jednego z małżonków domniemywać zatem należy, iż właścicielem jest jedynie małżonek ujawniony w treści wpisu, a w konsekwencji, że nieruchomości nabyta na podstawie wskazanej w treści wpisu umowy stanowi składnik jego majątku osobistego<sup>34</sup>. Jeżeli zaś chodzi o *differentia specifica* dowodu obalającego domniemanie, w nauce prawa zalicza się go do tzw. dowodów przeciwności<sup>35</sup>, których istota polega na wykazaniu nieprawdziwości twier-

---

<sup>31</sup> J.St. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 343; M.Nazar, [w:] J.Ignatowicz, M.Nazar, *Prawo...*, s. 136-137.

<sup>32</sup> J.St. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 366; M.Nazar, [w:] J.Ignatowicz, M.Nazar, *Prawo...*, s. 139; A.Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1985, s. 55; A.Wolter, *Majątek wspólny...*, s. 116.

<sup>33</sup> Por. J.Ignatowicz, J.Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II..., s. 908; E.Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. II..., s. 122; S.Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 237; B.Barłowski, E.Janecko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 34; K.Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 19.

<sup>34</sup> Por. A.Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 119.

<sup>35</sup> Por. H.Dolecki, *Ciężar...*, s. 126 i nast., s. 151 i nast.; L.Morawski, *Ciężar dowodu...*, s. 197 i nast., s. 205 i nast.; A.Kunicki, *Domniemanie...*, s. 15-16; W.Siedlecki, *Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym*, PiP 1953, nr 7, s. 72.

dzeń, przeciwko którym są skierowane. Obok dowodu przeciwieństwa wyróżnia się tzw. dowód przeciwny<sup>36</sup>, mający na celu wykazanie, iż twierdzenia przeciwnika budzą wątpliwości. Dowodem przeciwnym można się jednakże skutecznie posłużyć jedynie w odniesieniu do tych okoliczności, co do których na dowodzącym nie spoczywa ciężar dowodu. Jego celem jest bowiem niedopuszczenie do tego, by sąd uznał za udowodnione te fakty, które wykazać musi przeciwnik.

Biorąc pod uwagę wymogi stawiane dowodowi przeciwieństwa oraz uwzględniając istotę domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., można sformułować następującą tezę: **O obaleniu domniemania nakazującego sądowi przyjąć, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, można mówić wówczas, gdy uczestnik sporu wykaże rzeczywisty stan prawny nieruchomości, odmienny od wynikającego z treści wpisu; jeżeli kwestionuje on skutki czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu, musi dowieść, z jakiej przyczyny czynność ta objętych wpisem skutków nie wywołała.**

W pkt. II-IV ustalono, że fakt nabycia nieruchomości w czasie trwania wspólności nie przesądza sam przez się o jej przynależności do majątku wspólnego. Jak bowiem trafnie wywiódł SN w orzeczeniu z 11 września 1961 r., przedmiot majątkowy wówczas uzyskany może zasilić tak majątek wspólny, jak i majątek osobisty nabywcy. **Do obalenia domniemania przynależności nieruchomości do majątku osobistego jednego z małżonków niezbędne jest zatem ponadto wykazanie pozostałych przesłanek, od których zależy nabycie nieruchomości do majątku wspólnego.** Należą do nich: udzielenie zgody przez współmałżonka w trybie art. 37 k.r.o.<sup>37</sup> oraz uiszczenie ceny choćby w części kosztem majątku wspólnego. Dopiero wówczas zostanie dowiedziony rzeczywisty stan prawny nieruchomości, odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na małżonku kwestionującym przynależność nieruchomości do majątku osobistego współmałżonka.

---

<sup>36</sup> Por. H. Dolecki, *Ciężar...*, s. 126 i nast., s. 151 i nast.; L. Morawski, *Ciężar dowodu...*, s. 197 i nast., s. 205 i nast.

<sup>37</sup> Co do umów zawartych przed 20 stycznia 2005 r., wymóg udzielenia zgody dotyczył jedynie tych, które zaliczano do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym – por. pkt IV.

**VIII.** Jak wyżej nadmieniono, o rozkładzie ciężaru dowodu pomiędzy stronami postępowania decydują normy prawa materialnego. Domeną prawa procesowego jest z kolei ustalenie katalogu dopuszczalnych metod dowodzenia faktów, spośród których – w kontekście ustaleń zawartych w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 16 kwietnia 2003 r. – osobne uwagi należy poświęcić instytucji domniemania faktycznego<sup>38</sup>. Na podstawie art. 231 k.p.c. sąd mianowicie może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, o ile wnioski takie można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Jako że zasadą jest, iż ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy może się odbyć z wykorzystaniem wszelkich metod dowodzenia prawem przewidzianych, brak przeszkód, by sąd w trybie powołanego przepisu sformułował domniemanie, zgodnie z którym środki wydatkowane na nabycie nieruchomości uznaje za pochodzące z majątku wspólnego. Zabieg taki będzie jednakże dopuszczalny tylko o tyle, o ile wniosek o uiszczeniu ceny z funduszków wskazanej masy majątkowej wynika z całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności (*verba legis*: „z innych ustalonych faktów”).

Wymogowi temu nie czyni zadość konstrukcja apriorycznie przyjęta w wyroku z 16 kwietnia 2003 r., jak również we wcześniejszych judykatach<sup>39</sup>, zgodnie z którą „z Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, przyjmującego jako zasadę ustawowej wspólności majątkowej, wynika domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), oparte na życiowym prawdopodobieństwie, że określone rzeczy z transakcji dokonanej tylko przez jednego z małżonków zostały nabyte z majątku dorobkowego w interesie i na rzecz wspólności majątkowej małżeńskiej.” Podstawę domniemania faktycznego może bowiem stanowić całokształt ustaleń poczynionych w konkretnej sprawie – w tej, w której sąd domniemanie buduje – nie zaś przepisy prawa czy też ujęte abstrakcyjnie, w oderwaniu od rozpatrywanego stanu

---

<sup>38</sup> Pojęciem „metoda dowodzenia” posługiwał się m.in. A. K u n i c k i, *Domniemania...*, s. 11 oraz J. I g n a t o w i c z, *Ciężar dowodu*, Annales UMCS, Sectio G, vol. XXIX, Lublin 1982, s. 25. H. Dolecki zalicza domniemanie faktyczne do środków ustalania faktów, a ściślej – do środków bezdowodowych, obok notoryjności (art. 228 k.p.c.) oraz przyznania (art. 229 i art. 230 k.p.c.); podstawowym sposobem ustalenia faktu jest jego udowodnienie – zob. H. D o l e c k i, *Ciężar...*, s. 169.

<sup>39</sup> Por. zwłaszcza wyr. z dnia 17 maja 1985 r., III CRN 119/85 (OSP 1986, nr 9, poz. 185).

faktycznego, życiowe prawdopodobieństwo. Stąd w nowszym piśmiennictwie<sup>40</sup> postuluje się odstąpienie od mechanicznego przyjmowania założenia, że nabycie przedmiotu majątkowego w czasie trwania ustroju wspólności następuje kosztem majątku wspólnego i w interesie tego majątku. Przemawia za tym zarówno wzgląd na konstrukcję art. 231 k.p.c., jak i konieczność uwzględnienia rosnącego gospodarczego znaczenia majątków osobistych (czego wyrazem jest przyjęcie zasady pełnej surogacji majątku osobistego w miejsce surogacji ograniczonej jedynie do ściśle określonych składników tego majątku).

Niezależnie od postulowanych obostrzeń w sięganiu po konstrukcję domniemania faktycznego należy równolegle zważyć, iż w toczącym się pomiędzy małżonkami sporze dotyczącym statusu nabytej nieruchomości potrzeba skorzystania z art. 231 k.p.c. zapewne nie będzie częsta. Zwykle bowiem małżonek mający interes w zaliczeniu nieruchomości do majątku wspólnego bez większych trudności wykaże za pomocą bezpośrednich środków dowodowych, że przynajmniej część środków wydatkowanych na nabycie pochodziła z majątku wspólnego (por. pkt III). Dostępność stosownych dowodów jest tym bardziej zauważalna, jeżeli się zważy, iż często – można by nawet zaryzykować twierdzenie: w typowym wypadku – cena za nieruchomość jest uiszczana w sposób bezgotówkowy, co umożliwia odtworzenie źródeł wpłat na rachunek bankowy, z którego dokonano płatności.

Rekapitulując, obalenie domniemania przynależności nieruchomości do majątku osobistego nabywcy, wynikającego z wpisu do księgi wieczystej, może w razie potrzeby nastąpić z wykorzystaniem konstrukcji domniemania faktycznego<sup>41</sup>, poprzez ustalenie w tej drodze, że środki na nabycie nieruchomości wydatkowano w całości lub w części z majątku wspólnego. Sięgnięcie po art. 231 k.p.c. winna jednakże poprzedzać wnikliwa analiza stanu faktycznego sprawy. W jej ramach istotne znaczenie ma ustalenie źródeł finansowania majątku wspólnego, gdyż fakt istnienia w majątku wspólnym dostatecznej ilości środków pieniężnych oznacza

---

<sup>40</sup> Por. A. Kozioł, J. Zralek, *Przynależność...*, s. 108-115; por. także K. Łoza, *Glosa...*, s. 184-187.

<sup>41</sup> Na możliwość obalania domniemań prawnych przy pomocy domniemań faktycznych wprost wskazuje J. Ignatowicz, *Ciężar...*, s. 27; tenże, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I..., s. 888.



potencjalną możliwość ich wydatkowania na nabycie nieruchomości. Nie można również wykluczyć oparcia domniemania faktycznego, o którym mowa, na przesłance w postaci złego stanu majątkowego tego z małżonków, który zawarł umowę<sup>42</sup>. Ogólna zła sytuacja majątkowa małżonka – nabywcy nie przekreśla rzecz jasna *per se* możliwości zapłaty w konkretnym wypadku kosztem jego majątku osobistego (choćby ze środków pochodzących z darowizny otrzymanej od członka rodziny z przeznaczeniem właśnie na tę zapłatę), niemniej jednak zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenie życiowe będą w okolicznościach niejednej sprawy uzasadniać przypuszczenie, że w rzeczywistości wydatkowano środki majątku wspólnego.

**IX.** Przedmiotem dotychczasowych rozważań było zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu w sporze o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, toczącym się pomiędzy małżonkami. Nie wyczerpuje to jednak całokształtu problematyki. Potrzeba ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, odmiennego od treści wpisu w księdze wieczystej, pojawia się bowiem nierzadko dopiero wówczas, gdy doszło do następstwa prawnego po jednym lub obojgu małżonkach. Chodzi tu zarówno o sukcesję pod tytułem szczególnym – małżonek ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel rozporządził nieruchomością w drodze czynności prawnej – jak również o sukcesję pod tytułem ogólnym – w drodze dziedziczenia po jednym lub obojgu małżonkach.

Jeżeli nieruchomość wpisana w księdze wieczystej jako własność jednego tylko małżonka w rzeczywistości stanowi składnik majątku wspólnego, jej zbycie lub obciążenie w trakcie trwania wspólności mieści się w hipotezie art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. (poprzednio: stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym) i wymaga, pod sankcją bezskuteczności zawieszonej, zgody współmałżonka. Sankcja, o której mowa, nie dotyczy jedynie tych dokonanych bez zgody rozporządzeń, które są objęte rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 38 k.r.o. w zw. z art. 5 i nast. u.k.w.h.). Jeżeli natomiast

---

<sup>42</sup> Może o tym świadczyć nie tylko treść zeznań świadków czy stron, ale i np. wykazany stosownymi dokumentami fakt pobierania przezeń świadczeń z pomocy społecznej czy też fakt umorzenia prowadzonej przeciwko niemu egzekucji z uwagi na jej bezskuteczność (art. 824 § 1 pkt 3 k.p.c.).

zawarcie umowy następuje po ustaniu ustroju wspólności, wymaga zgody drugiego małżonka, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu rzeczą objętą współwłasnością ułamkową (art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c. i art. 199 k.c.), przy czym nabywca również w tym przypadku może się powołać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W konsekwencji, poza wypadkami, w których znajdzie zastosowanie art. 5 i nast. u.k.w.h., wpis dokonany na rzecz nabywcy w oparciu o umowę zawartą z naruszeniem odpowiednio art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. (dawny art. 36 § 2 w zw. z art. 37 k.r.o.) lub art. 199 k.c. będzie niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Obalenie opartego na nim domniemania, przemawiającego na rzecz tegoż nabywcy, sprowadzać się będzie do wykazania wadliwości podstawy nabycia. Ponieważ źródła tej wadliwości powód upatruje w przynależności nieruchomości do majątku wspólnego, spoczywa na nim ciężar dowodu w tym zakresie.

Natomiast w przypadku, gdy dochodzi do dziedziczenia po jednym z małżonków bezpodstawnie ujawnionym w księdze wieczystej jako wyłączny właściciel nieruchomości stanowiącej w rzeczywistości składnik majątku wspólnego, do spadku po nim wejdzie, co oczywiste, tylko udział we współwłasności tej nieruchomości. Treść wpisu ma tu o tyle mniejsze znaczenie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nabycia w drodze dziedziczenia nie osłania. Z drugiej jednak strony, wpis dokonany na rzecz spadkobierców małżonka (na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku) świadczyć będzie – niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym – o nabyciu przez nich własności całej nieruchomości. Obalenie domniemania przemawiającego na rzecz spadkobierców sprowadzi się do wykazania, że nieruchomość nie stanowiła składnika majątku osobistego spadkodawcy, lecz należała do majątku wspólnego spadkodawcy i jego małżonka.

W obu wyżej wskazanych przypadkach dowód obalający domniemanie musi odpowiadać analogicznym wymogom, jak ustalone wyżej w odniesieniu do dowodu skierowanego przeciwko domniemaniu przemawiającemu na rzecz jednego z małżonków. Skuteczne nabycie do majątku wspólnego zależy wszak niezmiennie od pochodzenia środków wydatkowanych na nieruchomość oraz od udzielenia nań zgody przez drugiego małżonka.

X. Wyżej przyjęto (por. pkt VIII), że ustalenie pochodzenia środków wydatkowanych na nabycie może się odbyć także z wykorzystaniem domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.), formułowanego po wnikliwym zbadaniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Twierdzenie to, przeniesione na kanwę procesu toczonego przez następców prawnych małżonków, wymaga uściślenia. Sąd rozpoznający spór pomiędzy następcami prawnymi małżonków winien bowiem zachować przy formułowaniu wskazanego domniemania możliwie najdalej posuniętą ostrożność, by z przyczyn natury w istocie pozajurystycznej nie pozostawić nieopatrzenie stronie powodowej dużego pola do nadużyć.

Nie wymaga dowodu teza, że możliwość wykazania przez następców prawnych pochodzenia środków wydatkowanych na nabycie przez małżonków jest często iluzoryczna; dotyczy to zwłaszcza dalszych następców prawnych, np. podmiotów dziedziczących po spadkobiercach małżonków. Kontrahentom bądź spadkobiercom nie są wszak zwykle znane szczegóły dotyczące wydatkowania środków z poszczególnych mas majątkowych. Stąd obciążenie następcy prawnego małżonka wpisanego do księgi wieczystej każdorazowo ciężarem udowodnienia, iż ten wydatkował na nabycie w całości środki pochodzące ze swojego majątku osobistego (tak SN w wyr. z dnia 16 kwietnia 2003 r.), podczas gdy powód winien wykazać jedynie fakt nabycia nieruchomości w czasie trwania wspólności, prowadzić może w prostej linii do rozstrzygnięć rażąco niesprawiedliwych. Zachęca bowiem osoby mające interes w zaliczeniu nieruchomości do majątku wspólnego (np. spadkobierców drugiego małżonka) do rozmyślnego wytaczania powództw z art. 10 u.k.w.h., opartych na zakwestionowaniu przynależności nieruchomości do majątku osobistego małżonka – nabywcy, kierowanych przeciwko osobom, które swoje prawa do nieruchomości na tej przynależności opierają. Od strony dowodowej, podążając tokiem rozumowania Sądu Najwyższego, sytuacja powodów przedstawiać się będzie niezwykle korzystnie – muszą oni udowodnić jedynie, że nabycie nastąpiło w trakcie trwania wspólności. Z kolei pozwany, który nie może powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (np. spadkobierca), każdorazowo obowiązany będzie dowieść, iż przedmiotowa surogacja majątku osobistego rzeczywiście nastąpiła, na co szanse ma zwykle wyłącznie teoretyczne.

W mojej ocenie powściągliwość w sięganiu po instytucję z art. 231 k.p.c. wymaga m.in. każdorazowo ustalenia w toku postępowania, czy małżonek nieujawniony w treści księgi wieczystej jako współuprawniony kwestionował wpis dokonany na rzecz współmałżonka oraz czy podejmował jakiegokolwiek próby jego weryfikacji. Trudno bowiem zakładać, że nie wiedział on o nabyciu nieruchomości bądź że nie była mu znana treść umowy czy też treść opartego na niej wpisu. Brak jakichkolwiek działań po jego stronie może więc świadczyć o tym, że w jego ocenie wpis odpowiadał rzeczywistemu stanowi rzeczy. To zaś – w realiach niejednej sprawy – uczyni wątpliwym dopuszczalność posłużenia się domniemaniem faktycznym prowadzącym do wniosku zgola przeciwnego.

**XI.** Podsumowując, do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przemawiającego za przynależnością nieruchomości do majątku osobistego nabywcy niezbędne jest wykazanie przez powoda, że nieruchomość została nabyta w czasie trwania wspólności, za zgodą współmałżonka (jeżeli ważność nabycia od niej zależy) oraz w zamian za środki choćby w części pochodzące z majątku wspólnego. Pochodzenie środków wydatkowanych na nabycie może zaś zostać wykazane tak za pomocą dowodu bezpośredniego, jak i poprzez skorzystanie z domniemania faktycznego, przewidzianego w art. 231 k.p.c., o ile w realiach danej sprawy są podstawy do jego sformułowania. Szczególną powściągliwość w sięganiu po instytucję domniemań faktycznych należy postulować zwłaszcza wtedy, gdy spór toczy się pomiędzy następcami prawnymi małżonków. Pozwoli to niejednokrotnie uniknąć rozstrzygnięć rażąco niesprawiedliwych i zapobiegnie mechanicznemu obciążaniu podmiotu wpisanego do księgi wieczystej obowiązkiem wykazywania przesłanek surogacji majątku osobistego, który to dowód szczególnie dla następcy prawnego małżonka stanowić może swoiste *probatio diabolica*.