



## Polemiki i refleksje

### O stosowaniu znowelizowanego art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – ponownie

W numerze 3/2011 Rejenta opublikowałem swój artykuł „O chybionej nowelizacji art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – w kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości uwag kilka”. Trzeba wszakże zauważyć, że w dziesiątym numerze Rejenta opublikowano głos polemiczny<sup>1</sup>. Wyraził tam autor dezaprobatę dla mej krytyki ustawodawcy i drogą nowych przykładów legislacyjnych podważał moją tezę ogólną.

W związku z tym jestem winien czytelnikom Rejenta, gdy już zdarzyła się taka okazja, nową<sup>2</sup> informację o wejściu w życie<sup>3</sup> ustawy z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 85, poz. 458), z jej instytucją prawną **zapisu windykacyjnego**, kształtującą przecież zmianę stanu prawnego nieruchomości. Żałuję tylko, że autor polemicznej wypowiedzi nie spoj-

---

<sup>1</sup> Zob. M. M a r g o Ń s k i, *W kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości dalszych uwag kilka*, Rejent 2011, nr 9, s. 124-130.

<sup>2</sup> A znaną im przecież doskonale.

<sup>3</sup> Z dniem 23 października 2011 r.

rzał na daty i nie uwzględnił okoliczności mojego opracowania<sup>4</sup> przed uchwaleniem ustawy i jej promulgacją<sup>5</sup>. Nie obwiniam zaś samej Redakcji Rejenta, unikającej interwencji w polemiczne wypowiedzi autorów.

Zatem, skoro już zdarzyła się późniejsza zmiana legislacyjna, muszę ją od tej chwili dostrzegać. Trzeba więc obecnie uzupełnić, mimo wszystko nadal ubogi, katalog czynności notariusza wymagających zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości<sup>6</sup>. Zauważmy zatem, że wobec dokonanych zmian legislacyjnych niezbędne będzie teraz zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości następującego w wyniku **windykacyjnego zapisu** testamentowego, skutecznego *mortis causa*, a więc realizowanego w momencie **otwarcia spadku**<sup>7</sup>.

W tym miejscu trzeba zauważyć, że współcześnie w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego spadkodawca może postanowić, że **oznaczona osoba nabywa przedmiot zapisu** (art. 981<sup>1</sup> § 1 k.c.), a przedmiotem takiego zapisu windykacyjnego może być **rzecz oznaczona co do tożsamości** (art. 981<sup>1</sup> § 2 pkt 1 k.c.); z uwzględnieniem **nieruchomości** wszelkiego rodzaju. Pomijając szczegółowe dywagacje<sup>8</sup>, wypada się zgodzić, że w wyniku zapisu windykacyjnego, gdy już następują jego skutki, zachodzi zmiana stanu prawnego nieruchomości.

Niezbędne jest wszakże dokonanie we właściwym trybie stwierdzenia zmiany stanu prawnego nieruchomości w wyniku windykacyjnego zapisu testamentowego – po otwarciu spadku. W tym zaś obszarze prawnym ustawodawca dokonał znacznej korekty legislacyjnej, nowe-

---

<sup>4</sup> I jego publikacji.

<sup>5</sup> Nie mówiąc już o wejściu w życie.

<sup>6</sup> W świetle dotychczasowego stanu prawnego wskazywałem w swym opracowaniu jedynie przykład gospodarstw rolnych dziedziczonych z ustawy w wyniku otwarcia spadku przed dniem 14 lutego 2001 r. (E. G n i e w e k, *O chybionej nowelizacji art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – w kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości uwag kilka*, Rejent 2011, nr 3, s. 35-38).

<sup>7</sup> A więc w momencie śmierci spadkodawcy.

<sup>8</sup> Oczekiwane ze strony literatury prawa spadkowego.

lizując równocześnie odpowiednie przepisy kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o notariacie.

Współcześnie zatem, po uzupełnieniu treści art. 677 k.p.c., obowiązuje norma, według której w **postanowieniu o nabyciu spadku sąd wymienia także przedmiot zapisu windykacyjnego** (§ 2 powołanego przepisu). Równocześnie zaś według dodanego punktu 7a w § 95f pr. o not. **akt poświadczenia dziedziczenia**<sup>9</sup> powinien zawierać **wskazanie** osób, na których rzecz spadkodawca uczynił zapisy windykacyjne oraz **przedmiotów tych zapisów**; oczywiście z uwzględnieniem **nieruchomości**, gdy one są przedmiotem zapisu windykacyjnego.

Zatem po raz pierwszy mamy tutaj do czynienia, jednakże tylko we wskazanym obszarze prawnym, z ujednoczeniem regulacji prawnej sądowego stwierdzenia nabycia spadku i notarialnego poświadczenia dziedziczenia.

Dla praktyki notarialnej płynie stąd obowiązek określenia w treści aktu poświadczenia dziedziczenia **nieruchomości**<sup>10</sup> **nabywanej** na skutek **zapisu windykacyjnego**, wywołującego swe skutki z chwilą otwarcia spadku. W związku z tym pojawia się obecnie, tym razem **uzasadniony legislacyjnie, obowiązek prawny notariusza** stosowania znowelizowanej już dawno<sup>11</sup> normy art. 35 ust. 1 u.k.w.h, według której notariusze sporządzający akt poświadczenia dziedziczenia **zawiadają** sąd wieczystoksięgowy **o każdej zmianie właściciela nieruchomości**, dla której jest założona księga wieczysta.

Uwzględniam zatem obecnie wyjątek dotyczący zapisu windykacyjnego. Podtrzymuję natomiast dalsze uwagi zawarte w moim artykule, w żadnej zaś mierze nie przekonują mnie zastrzeżenia polemisty. Dla wykładni prawa chybiona jest wszelka argumentacja o bliskiej znajomości notariuszy, niemal **rodzinnej**, ze swoją klientelą, z uwzględnieniem wiedzy o sytuacji majątkowej stron. W żadnym razie nie obciąża notariusza uniwersalny obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości, gdy zmiany takiej

---

<sup>9</sup> Sporządzany przez notariusza.

<sup>10</sup> Można tu pominąć inne przedmioty zapisu windykacyjnego.

<sup>11</sup> I pustej do tej pory.

nie dokumentuje sporządzony przez niego akt notarialny. Nie wystarczy samo sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia, w którym przecież za wyjątkiem zapisu windykacyjnego<sup>12</sup> nie wskazuje się nieruchomości podlegających dziedziczeniu.

*Edward Gniewek*

*Prof. dr hab. Edward Gniewek – Uniwersytet Wrocławski.*

---

<sup>12</sup> I wąskiej grupy przypadków dziedziczenia gospodarstw rolnych.