



Rejent \* rok 24 \* nr 1(273)  
styczeń 2014 r.

## Z praktyki notarialnej i sądowej

### **Pozaksięgowe rozporządzenie nieruchomości niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (skutki notarialne oraz sądowe)**

Niezrealizowana zasada powszechności ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego zgodnego z rzeczywistym wpisem w księgach wieczystych (art. 1 w zw. z art. 3 u.k.w.h.) nie oznacza zakazu zawierania umów w formie aktu notarialnego bez założonej dla danej nieruchomości księgi wieczystej i ujawnienia zbywcy jako właściciela rozporządzanego prawa. Jednym z mechanizmów mających zabezpieczyć tzw. pozaksięgowy obrót prawny jest nałożony na notariusza z mocy art. 92 § 4 pr. o not. obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego, „choćby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta”. Obowiązek ten wzmacnia treść przepisu art. 7 § 2 wskazanej ustawy, według którego „notariusz jest obowiązany uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej” od wniosku wieczystoksięgowego oraz nakaz przesłania z urzędu sądowi wypisu aktu notarialnego wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu (art. 92 § 4 zd. 2 *in fine*). Należy oczekiwać dalszej w tej mierze zmiany przesyłania wniosków wieczystoksięgowych drogą elektroniczną niezależnie od dołączenia do niego tzw. papierowego wypisu aktu jako podstawy dokonania wpisu bądź oddalenia wniosku.

Nadal znacząca ilość umów o skutkach rozporządzających zawierana jest w trybie pozaksięgowym na podstawie aktów własności ziemi wydanych pod rządem obowiązywania uchylonej już ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27, poz. 250 ze zm.) z zachowaniem skutków prawnych z niej wynikających w sferze stwierdzenia nabycia własności nieruchomości rolnej według stanu prawnego na dzień 4 listopada 1971 r., tj. daty wejścia w życie cytowanej ustawy uwłaszczeniowej (por. art. 10 ustawy z 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – Dz.U. nr 11, poz. 81). Oznacza to, że akt własności ziemi będący ostateczną decyzją administracyjną stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości rolnej i zarówno notariusz, jak i sąd są „związani” tym aktem w takim zakresie, w jakim stwierdza on nabycie przez określoną osobę własności nieruchomości<sup>1</sup>.

Niektórzy notariusze niepomijający już wspomnianego uwłaszczenia, sporządzając obecnie akty notarialne na podstawie okazanego aktu własności ziemi (art. 92 § 1 pkt 1 pr. o not.), poprzestają na formalnym „ogłądzie” decyzji uwłaszczeniowej zaopatrzonej w klauzulę ostateczności oraz zapewnieniu słownym zbywcy, że jest właścicielem rozporządzanej nieruchomości, która najczęściej zmieniła już swój charakter na nierolny. Dosłownie również rozumieją, że przedmiotowy akt własności ziemi „stanowi wyłączny dowód nabycia własności” przez osobę uwłaszczoną wymienioną w sentencji decyzji administracyjnej.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce przy sporządzeniu umowy darowizny nieruchomości na rzecz wnuka przez babcię legitymującą się decyzją uwłaszczeniową wydaną na jej nazwisko. W akcie notarialnym nie ma żadnej wzmianki, że decyzja została wydana, gdy darczyńczyni pozostawała we wspólności ustawowej 4 listopada 1971 r., oraz że umowa została zawarta po śmierci współmałżonka. Na podstawie zawartej umowy i dołączenia do wypisu aktu decyzji uwłaszczeniowej, zgodnie z zamieszczonym w akcie wnioskiem wieczystoksięgowym sąd założył dla nabytej nieruchomości księgę wieczystą i w dziale II wpisał obdarowanego jako

---

<sup>1</sup> Por. np. uzasadnienie wyroku SN z 23 czerwca 2004 r., V CK 549/03 (Lex nr 194097).