

Zbigniew Kuniewicz

Rozporządzenie przez byłego małżonka udziałem we współwłasności nieruchomości a wpis nabywcy udziału do księgi wieczystej

I. Uwagi wprowadzające

Zagadnienie będące przedmiotem niniejszego artykułu ma dość duży walor praktyczny. To właśnie z praktyki notarialnej zaczerpnąłem inspirację do opracowania tekstu poświęconego problematyce określonej w tytule artykułu. W ogólnym zarysie, celem niniejszych rozważań jest wyjaśnienie kwestii dotyczącej dopuszczalności rozporządzenia przez jednego z małżonków udziałem we współwłasności nieruchomości, powstałym na skutek ustania małżeństwa. Uważam, że stanowisko niektórych sądów powszechnych, odmawiających dokonania wpisów w księdze wieczystej nabywców takich udziałów, nie jest trafne. Niniejszym tekstem pragnę wesprzeć argumentacyjnie tych notariuszy, którzy, podejmując odważne decyzje, starają się zmienić praktykę sądową i niekiedy czynią to z sukcesem.

Głównym przedmiotem analizy są oczywiście przepisy prawne, a oprócz nich także uzasadnienia postanowień sądów powszechnych oraz uchwały Sądu Najwyższego. Tekst w głównej mierze zawiera polemikę z tezami orzeczeń sądów powszechnych, jednak nie ma on formy glosy. Zawarte w artykule rozważania koncentrują się na problemie prawnym, zatem nie są one jedynie komentarzem do określonego rozstrzygnięcia sądowego. Chociaż tytuł artykułu może wydawać się zbyt długi, jak na przyjęte w tej mierze standardy, jednak i tak nie oddaje on w pełni istoty problemu będącego przedmiotem analizy. Dopiero skrótowe przedstawienie stanu

faktycznego pozwoli zrozumieć, jakie zagadnienie prawne wzbudza kontrowersje w praktyce stosowania prawa i tym samym zasługuje na artykułowe opracowanie.

II. Rozporządzenie udziałem we współwłasności nieruchomości w przypadku śmierci jednego z małżonków – w orzecznictwie sądów powszechnych

Problem natury prawnej, któremu poświęcone są rozważania, wyłonił się na tle stanu faktycznego, rozstrzygniętego postanowieniem referendarza sądowego, działającego jako Sąd Rejonowy w Szczecinie – Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P.¹ Otóż notariusz sporządziła w formie aktu notarialnego umowę darowizny, której przedmiotem był udział wynoszący 1/2 część we współwłasności nieruchomości. Wspomniana nieruchomość stanowiła wcześniej współwłasność łączną małżonków. Jednak, w związku ze śmiercią jednego z małżonków (żony), dotychczasowa współwłasność łączna przekształciła się z mocy prawa we współwłasność w częściach ułamkowych, a żyjący małżonek (mąż) stał się współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 część tej nieruchomości. Powyższy udział we współwłasności nieruchomości syn żyjącego małżonka, działając w imieniu własnym oraz w charakterze pełnomocnika swojego ojca, darował sobie. Skutkiem tej czynności notariusz złożyła wniosek zawierający żądanie dokonania wpisów w dziale II księgi wieczystej: po pierwsze, zastąpienia dotychczasowego wpisu, określającego rodzaj współwłasności, wpisem – odnoszącym się do zmarłego małżonka – udział w 1/2 części; po drugie, wpisu współwłasności na rzecz obdarowanego w udziale 1/2 część. Dokumentami uzasadniającymi wpis w księdze wieczystej były odpis aktu zgonu zmarłego małżonka oraz umowa darowizny.

Wniosek wieczystoksięgowy, będący konsekwencją zawartej umowy darowizny, nie został jednak wykonany przez sąd rejonowy. W uzasadnieniu postanowienia oddalającego wniosek sąd powołał się na kilka przepisów różnych aktów prawnych, wskazując następujące regulacje prawne:

¹ Dz. Kw/SZ2S/00009094/20.