

Janusz Gładyszowski

Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na tle Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece

Palestra 27/7(307), 10-15

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

UWAGI O RĘKOJNI WIARY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH NA TŁE USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Artykuł zawiera uwagi dotyczące nowego uregulowania instytucji rękojm wiary publicznej ksiąg wieczystych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147).

Instytucja rękojm wiary publicznej ksiąg wieczystych jest centralnym problemem powstającym na tle działania ksiąg wieczystych. Uregulowanie tego problemu jest ściśle związane z dostępnością do ksiąg wieczystych, tj. z problemem formalnej jawności tych ksiąg, a nadto z zagadnieniem domniemań wynikających z wpisów.

Generalnie można stwierdzić, że nowe uregulowanie problematyki ksiąg wieczystych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece niewiele się różni od rozwiązań dotychczasowych na tle prawa rzeczowego z 1946 r.^{*} Przepisy artykułów 2 i 3 ustawy są prawie identyczne z brzmieniem przepisów art. 17 i 18 tegoż prawa rzeczowego. Jedynie w art. 2 ustawy dodano zdanie o jawności ksiąg wieczystych, pozostawiając drugie zdanie tego przepisu o identycznym brzmieniu, jak to było w art. 17 prawa rzecz.¹

Podstawowy przepis normujący rękojm wiary publicznej ksiąg wieczystych — to art. 5 ustawy, który co do swej konstrukcji prawnej nie różni się od dotychczas obowiązującego art. 20 pr. rzecz. Pewne szczegółowe rozwiązania zawarte w obu przepisach są jednak inne. Dotyczą one z jednej strony zmian redakcyjnych, a z drugiej zmian merytorycznych.² Zmiany merytoryczne dotyczą pojęcia dobrej wiary. Natomiast nowe rozwiązania zostały zamieszczone w art. 7 ustawy. Przepis ten jest w

* Cytowane w pracy „prawo rzecz.” oznacza prawo rzeczowe z 1946 r., a „ustawa” — ustawę z dnia 6 lipca 1982 r.

1 Art. 17 r. rzecz.: „Nie można zasłaniać się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę”.

Art. 18 pr. rzecz.: „§ 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. § 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje”.

Art. 2 ustawy o ks. wiecz. i hip.: „Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę”.

Art. 3 ustawy o ks. wiecz. i hip. jest podzielony na dwa ustępy, które są wiernym powtórzeniem § 1 i 2 art. 18 pr. rzecz.

2 Art. 20 pr. rzecz.: „W razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne albo że nabywca działał w złej wierze (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”.

Art. 21 pr. rzecz.: „Przepis artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku innych rozporządzeń prawami jawnymi z księgi wieczystej, jak również w przypadku, gdy na zasadzie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi”.

Art. 22 § 1 pr. rzecz.: „W złej wierze w rozumieniu przepisów niniejszych jest ten, kto wie, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym”.

Art. 5 ustawy o ks. wiecz. i hip.: „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”.

Art. 6 ustawy o ks. wiecz. i hip.: 1. „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. 2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”.

części wynikiem przyjęcia przez ustawę dotychczasowych rozwiązań praktyki sądowej. Bardziej szczegółowo art. 7 ustawy będzie omówiony w dalszej części opracowania.

Z tego względu cała dotychczasowa literatura przedmiotu nadaje się wprost do zastosowania do obecnego stanu prawnego, albowiem sformułowania przepisów art. 3 i 5 ustawy są praktycznie rzecz biorąc analogiczne do sformułowań art. 18 i 20 pr. rzecz.

Zgodnie z rozpowszechnionym w doktrynie cywilistycznej poglądem istnieje ścisły związek między domniemaniem praw jawnych z księgi wieczystej a rękojmią wiary publicznej.³

Artykuł 3 ustawy (art. 18 pr. rzecz.) statuuje usuwalne domniemanie prawne (*praesumptio iuris tantum*), że prawo wpisane do księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast ust. 2 art. 3 ustawy (art. 18 § 2 pr. rzecz.) stwierdza, że domniemywa się, iż prawo wykreślone nie istnieje.

Jak łatwo zauważyć, ani w dotychczasowym, ani w nowym stanie prawnym nie ma postanowienia co do tego, czy istnieje domniemanie, iż prawo w ogóle do księgi nie wpisane nie istnieje. Problem ten mógłby się wydawać oczywisty, gdyby nie fakt, że na tle dotychczasowej literatury budzi on wątpliwości, a to w związku z tzw. negatywną stroną działalności rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Skoro domniemanie usuwalne jest co do zakresu ograniczone tylko do praw wpisanych lub wykreślonych [jest to konsekwencja tego domniemania przeradzająca się na tle art. 5 ustawy (art. 20 pr. rzecz.) w instytucję rękojmi wiary publicznej, która to instytucja jest, zgodnie z uartym poglądem, domniemaniem nieusuwalnym (*praesumptio iuris ac de iure*)] — to zakres art. 5 ustawy może być taki sam jak zakres domniemań z art. 3 ustawy. Na tle zatem nowej ustawy pozostało nadal wątpliwe, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych odnosi również skutek negatywny, tzn. czy nabywca nieruchomości nabywa ją bez obciążeń w sytuacji, gdy obciążenia te istnieją, ale nigdy nie były do księgi wieczystej wpisane.

Zagadnienie negatywnego skutku rękojmi wiary publicznej powstaje na tle charakteru prawnego wpisów do księgi wieczystej. Mianowicie obrót nieruchomościami w sensie przeniesienia własności i innych praw rzeczowych odbywa się w zasadzie poza księgą wieczystą. Znaczy to, że skuteczność przeniesienia własności lub ustanowienia prawa rzeczowego ograniczonego zależy nie od wpisu do księgi wieczystej, lecz od innych zdarzeń prawnych, np. od umowy lub orzeczenia sądu. Późniejsze dokonanie wpisu nie ma już wpływu na skuteczność przeniesienia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego. Taki charakter wpisu do księgi wieczystej jest u nas zasadą. Są to tzw. wpisy deklaratoryjne.⁴

W świetle tak ukształtowanego stanu prawnego powstaje problem na tle następującej np. sytuacji: Na mocy orzeczenia sądu lub aktu notarialnego została ustanowiona na pewnej nieruchomości służebność przejazdu. Służebność ta jednak nie została wpisana do księgi wieczystej. Następnie nieruchomość obciążona służebnością została zbyta na rzecz osoby trzeciej na podstawie notarialnej umowy sprzedaży. Negatywny skutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych polegałby w tej sytuacji na tym, że nowonabywca uzyskalby nieruchomość wolną od obciążenia służebnością.

³ W. Prądzyński: Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, „Przegląd Notarialny” 1940, nr 9—10, s. 212; S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, 1906, s. 186—188; J. Wasilkowski: Na temat wykładni art. 20—22 pr. rzecz., „Przegl. Notar.” 1947, nr 7—8, s. 83.

⁴ Wpisy konstytutywne, tj. takie, które są warunkami sine qua non powstania prawa, spotykamy przy hipotece, która bez wpisu nie powstaje (art. 67 ust. 1 ustawy).

W doktrynie prawa cywilnego zarysowały się zasadnicze trzy stanowiska w kwestii negatywnej działalności rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pierwsze stanowisko akceptuje negatywny skutek rękojmi i przyjmuje, że nabywca własności w razie niewpisania w księdze wieczystej obciążeń tejże nieruchomości nabywa własność wolną od tych obciążeń.⁵

Drugie stanowisko wysuwa argument, że rękojmia wiary publicznej wcale nie przesądza o istnieniu lub nieistnieniu praw nie ujawnionych, ponieważ zasadniczo obrót prawami rzeczowymi dokonuje się pozaksięgowo (tzw. wpisy konstytutywne są przecież wyjątkiem) i w konsekwencji odrzuca negatywną stronę działania rękojmi.⁶

Trzecie stanowisko prezentuje A. Szpunar.⁷ Twierdzi on, że negatywna działalność rękojmi wywiera swe skutki tam, gdzie mamy do czynienia z wpisami konstytutywnymi, które nie zostały w księdze wieczystej zamieszczone, a w pozostałych wypadkach negatywnego działania rękojmi nie ma, bo skoro prawo rzeczowe realizuje się poza księgą, to nie powstaje niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W praktyce sądowej, jak również w doktrynie przeważa pierwszy pogląd, który uznaje negatywny skutek działania rękojmi. Jednakże przy przyjęciu ścisłego związku zachodzącego między domniemaniem z art. 3 ustawy a rękojmią wiary publicznej, który to związek nie jest w doktrynie kwestionowany, trudno znaleźć teoretyczne uzasadnienie dla istnienia negatywnego skutku rękojmi. Racje zapewne ma S. Breyer⁸ pisząc, że art. 20 pr. rzecz. (art. 5 ustawy) bez swego negatywnego skutku byłby absurdem oraz że ta strona działania rękojmi jest tak ważna i tak często występuje, iż bez niej rękojmi nie można sobie wyobrazić.

Sąd Najwyższy⁹ również uznaje negatywną stronę rękojmi twierdząc, że w razie braku wpisu w księdze obciążenia nieruchomości, istnieje rozbieżność pomiędzy treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym i jeżeli zachowane są inne przesłanki art. 20 pr. rzecz. (art. 5 ustawy), to brak podstaw do wyłączenia negatywnego skutku. Pogląd ten jest niewątpliwie słuszny w zakresie wniosku, jednakże pomija on — zdaje się — istnienie ścisłego związku zachodzącego między domniemaniem usuwalnym z art. 3 ustawy (art. 18 pr. rzecz.) a instytucją rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z tego względu wydaje się, że w nowej ustawie należało uzupełnić treść art. 3 tak, jak to kiedyś sugerował W. Prądyński,¹⁰ mianowicie sformułowanie, że prawo w ogóle nie wpisane do księgi wieczystej nie istnieje.

Art. 5 ustawy różni się dość poważnie od art. 20 pr. rzecz. W zdaniu pierwszym art. 5 operuje się bowiem pojęciem: „stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej” zamiast poprzedniego sformułowania: „treść księgi wieczystej”. Wydaje się, że zmiana ta jest niczym nie uzasadniona. Przede wszystkim — pojęcie „treść księgi wieczystej” jak dotychczas nie rodziło w praktyce specjalnych trudności. Główne zagadnienie tkwi w tym, że przez treść księgi wieczystej rozumiano wyłącznie wpisy dokonywane w działach od I do IV księgi i że dla uruchomienia działalności rękojmi wiary publicznej nieistotne były w zasadzie dokumenty złożone

⁵ Por. S. Breyer: op. cit., s. 188. Zob. też orzeczenia SN: z dnia 29.XII.1967 r. III CR 59/67, OSNCP 1968, nr 6, poz. 128 i z dnia 4.VII.1960 r. I CR 347/60, OSN 1962, nr 4, poz. 126 oraz głosę S. Breyera do tego ost. orzecz., OSPiKA 1963, z. 3, poz. 70.

⁶ A. Steimachowski: Glosa do orzeczenia SN z dnia 4.VII.1960 r. I CR 347/60, OSPiKA 1962, z. 7—8, poz. 192.

⁷ A. Szpunar: Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1963, nr 8—9, s. 278.

⁸ S. Breyer: op. cit., s. 188.

⁹ Orzeczenie SN cyt. wyżej w przypisie 5.

¹⁰ W. Prądyński: op. cit., s. 212 i 213.

przy księdze wieczystej. Znajdowało to również oparcie w pojęciu dobrej wiary z art. 22 § 1 pr. rzecz., która była ograniczona tylko do tzw. pozytywnej wiadomości.

Takie uregulowanie instytucji rękojmiami wiary publicznej miało na celu maksymalną ochronę osób działających w zaufaniu do księgi wieczystej. Ochrona ta szła tak daleko, że nawet udowodnienie nabywcy, iż przed kontraktem notarialnym w ogóle nie oglądał księgi wieczystej, nie powodowało wyłączenia stosowania art. 20 pr. rzecz.

Na tle obecnego stanu prawnego może powstać cały szereg wątpliwości. Nasuwa się więc pytanie, czy pojęcie „stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej” nie obejmuje również danych z dokumentów dołączonych do księgi wieczystej, tym bardziej że pojęcie dobrej wiary zostało rozszerzone i obecnie nabywcy można postawić zarzut, iż o pewnych rzeczach się nie dowiedział, chociaż z łatwością mógł to uczynić. Obawa moja opiera się na tym, że nie wiadomo, jak w przyszłości praktyka sądowa będzie interpretowała termin „łatwości w uzyskaniu informacji”, jeżeli pomiędzy wpisem w księdze a dokumentami do księgi załączonymi będzie zachodzić rozbieżność.

Obecny stan prawny zobowiązuje nabywcę do przejrzenia nie tylko działów od I do IV księgi wieczystej, ale nakłada na niego również obowiązek przestudiowania dokumentów dołączonych do księgi, co dla niefachowca może być sprawą skomplikowaną.

Sens istnienia ksiąg wieczystych był taki, że dla każdego przeciętnego obywatela było rzeczą nietrudną zorientowanie się co do stanu prawnego nieruchomości, albowiem wpisy dokonywane w działach I—IV są nieskomplikowane. Natomiast lektura całych aktów notarialnych, orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych itp. może dla nieprawnika nastęrczać poważne trudności.

Generalnie zatem wymienione wyżej zmiany należy ocenić jako wydatnie osłabiające zaufanie do ksiąg wieczystych, co nie może spotkać się z pozytywną ich oceną.

Natomiast pozytywnie w zasadzie należy ocenić treść art. 7 ustawy.¹¹ Część postanowień tego przepisu była już dawno postulowana przez doktrynę i orzecznictwo.¹² Obie sytuacje przewidziane w pkt 2 i 4 wspomnianego przepisu są dosyć proste i nie nasuwają wątpliwości.

Wyłączenie działania rękojmiami w stosunku do dożywocia ma na celu maksymalną ochronę praw dożywotnika. Ochrona ta jest potrzebna, albowiem ustanowienie dożywocia nie wprowadza ograniczeń co do rozporządzenia nieruchomością. Dożywocie, jako prawo o charakterze względnym (wierzytelność), wygasalaby w razie przeniesienia własności nieruchomości, gdyby nie treść art. 910 § 1 k.c. stwierdzająca, że „przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych”.

Prawo dożywocia może być oczywiście wpisane do księgi wieczystej na zasadzie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy. Problem mógłby powstać wtedy, gdyby dożywocie nie było wpisane do księgi wieczystej, a nieruchomość została zbyta na rzecz osoby

¹¹ Art. 7 ma brzmienie następujące: „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia”.

¹² Dotyczy to w szczególności drogi koniecznej.

trzeciej. Wygaśnięciu dożywocia w takiej sytuacji stoi na przeszkodzie art. 7 pkt 2 ustawy, wyłączający działanie rękojmi wiary publicznej.

Sytuacja opisana w pkt 4 dotyczy służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.) oraz przekroczenia granicy przy budowie (art. 151 k.c.). Doktryna od dawna postulowała ograniczenie działania rękojmi w takich sytuacjach.¹³ Obecnie zatem nawet wtedy, gdy służebność drogi koniecznej lub też służebność o treści przewidzianej w art. 151 k.c. nie będą wpisane do księgi wieczystej, nie wygasną one w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, albowiem wspomniany punkt 4 art. 17 ustawy wyłącza negatywną stronę działalności rękojmi.

Uzasadnieniem takiego rozwiązania jest słuszne założenie, że w wypadku gdyby działanie rękojmi spowodowało wygaśnięcie wspomnianych wyżej służebności, to i tak określony stan faktyczny, który był podstawą ich ustanowienia, nie uległby zmianie. Powstałaby wtedy potrzeba ponownego ustanowienia tych służebności.

Treść dwóch pozostałych punktów (1 i 3) art. 7 ustawy nie jest już w pełni jasna. W punkcie 1 może chodzić o obciążenia powstające z mocy prawa, ale mające charakter praw cywilnych, jak np. tzw. hipoteki ustawowe (prawne). Hipoteki takie mogą powstawać w różnych sytuacjach na podstawie przepisów szczególnych, jak np. w wypadku zabezpieczenia zobowiązań podatkowych lub udzielanych kredytów na budownictwo mieszkaniowe. Hipoteki te powstają niezależnie od wpisu w księdze wieczystej. Może tu chodzić oczywiście o inne jeszcze sytuacje, w których obciążenie nieruchomości, mające charakter prawnorzeczowy, powstaje na mocy przepisów powszechnie obowiązujących, i to bez potrzeby wydawania jakiegokolwiek orzeczenia, a zatem *ex lege*.

W stosunku do wspomnianego wyżej problemu nie zgłaszam zastrzeżeń – w odróżnieniu od kwestii uregulowanych w pkt 3. Punkt ten nie jest chyba w sposób właściwy sformułowany, a ponadto wyłączenie stosowania w tym zakresie rękojmi wiary publicznej nie jest m. zd. uzasadnione. Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że problematyka ograniczonych praw rzeczowych powstających z mocy decyzji administracyjnych jest bardzo skomplikowana i sporna w doktrynie.¹⁴ Nie zawsze bowiem wiadomo, jakie ograniczone prawo rzeczowe powstaje na mocy decyzji. Czasem są nawet wątpliwości, czy powstające prawo ma w ogóle charakter prawa rzeczowego. Chodzi tu przykładowo o decyzje wydane na podstawie art. 4 i 39–44 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości na tle art. 30–39 prawa górniczego lub art. 12 prawa wodnego. Przepisy tego rodzaju są bardzo liczne i omówienie ich przekracza ramy niniejszego artykułu. Należy tylko wspomnieć, że wymienione przepisy regulują różne sytuacje i że powstające na ich tle prawa mają różną treść. Może tu chodzić o powstanie zarówno służebności gruntowej jak i użytkowania. Niezbyt jasne jest, jakie prawa powstają w razie tzw. „zajęcia nieruchomości” na podstawie art. 39–44 prawa wywłaszczeniowego. W tym kontekście rodzi się pytanie, czy wyłączenie działania rękojmi w stosunku do służebności, a pominięcie np. użytkowania, jest celowe, czy też wynika to tylko z niedopatrzania. Te same bowiem względy, które upoważniają do ochrony przed rękojnią wiary publicznej służebności, można przedstawić z powodzeniem również w wypadku użytkowania.

Istotniejszym jednak problemem jest tu sama zasada wyrażona w pkt 3. Wydaje się, że nie znajduje dostatecznego uzasadnienia generalne wyłączenie rękojmi w stosunku do wszystkich służebności powstających na podstawie decyzji administra-

¹³ J. Ignatowicz i J. Wasilkowski: System prawa cywilnego, tom II, 1977, s. 923.

¹⁴ J. St. Piątkowski: Komentarz do orzeczenia SN z dnia 7.VIII.1973 r. II CR 428/73 (w:) Funkcjonowanie administracji w świetle orzecznictwa, Warszawa 1977, tom V, s. 122–129.

cyjnych. Istnienie takiego wyłączenia podważa znaczenie ksiąg wieczystych w dziedzinie dość ważnej. Nie ma przecież żadnych powodów, by omawiane służebności nie były wpisywane do ksiąg wieczystych i uzyskiwały w ten sposób ochronę. Przecież organy państwowe dysponują odpowiednią kadrami, która może być zobowiązana do dopilnowania złożenia odpowiedniego wniosku o wpis.

Na zakończenie uwag o art. 7 ustawy należy jeszcze wspomnieć, że ograniczone prawa rzeczowe, pozostawione w mocy zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 26.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, nie są uprzywilejowane, albowiem źródłem ich powstania nie jest decyzja administracyjna.

Kolejnym przepisem osłabiającym skuteczność rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest art. 8 ustawy. Głosi on, że „rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o rewizji lub rewizji nadzwyczajnej oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.” Powyższe wyłączenia mają zakres szerszy niż poprzednio. Dotychczas rękojmię wyłączał tylko wpis ostrzeżenia oraz wzmianka o rewizji od wpisu (art. 24 § 2 pr. rzecz. i art. 51 pr. o ks. wiecz), natomiast obecnie katalog ten poszerzono o wzmiankę o wniosku i wzmiankę o rewizji nadzwyczajnej. Oczywiście może tu chodzić o wniesioną już przez uprawniony organ rewizję nadzwyczajną, a nie o samo podanie o wniesienie takiej rewizji. Ponadto dodać należy, że wyłączenie działania rękojmi może nastąpić tylko w takim zakresie, w jakim wniosek o wpis, rewizja, rewizja nadzwyczajna lub ostrzeżenie kolidują z istniejącym już w księdze wieczystej wpisem.

ZBIGNIEW SZWARNOWIECKI

PERTURBACJE PODATKOWE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ SPADKU W WARUNKACH ZACHODZĄCEJ WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ MAŁŻONKÓW

Przedmiotem opracowania autorskiego są następujące zagadnienia: 1) wspólność majątku dorobkowego na tle ustawy o podatku spadkowym; 2) obrona spadkobiercy przed niesłusznym wymiarem podatku spadkowego oraz 3) celowość synchronizacji w tej kwestii przepisów k.p.c., k.p.a., k.r.o. i ustawy o podatku od spadków.

Art. 922 obowiązującego k.c. brzmi następująco: „Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą śmierci na jedną lub kilka osób (...), określając w dalszej treści tego przepisu, jakie prawa i obowiązki należą bądź nie należą do spadku oraz na kogo te prawa i obowiązki przechodzą.

Stwierdzenie faktu przejścia tych praw i obowiązków na spadkobierców stosownie do przepisu art. 669 k.p.c. następuje w postaci postanowienia sądu spadku, które wydaje on po przeprowadzeniu rozprawy. W postępowaniu tym sąd bada jedynie, kto jest spadkobiercą, czy w skład spadku wchodzi gospodarstwo rolne oraz kto spośród spadkobierców odpowiada warunkom przewidzianym do dziedziczenia tegoż gospodarstwa. Najczęściej spadkobiercami są małżonek i dzieci zmarłego.

W niniejszym artykule chciałbym — na podstawie praktyki — poruszyć zagadnienie realizacji spadku przez małżonka spadkobiercę na tle ustawy z dnia 19.XII.1975 r. o podatku od spadków darowizn (Dz. U. Nr 45, poz. 228) ze zmianami wyni-