

Stefan Breyer

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 6/11(59), 62-63

1962

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.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

Jak postąpić, chcąc ujawnić w księdze wieczystej nabywcę nieruchomości, który swe prawa wywodzi od spadkobierców zapisanego właściciela, lecz nie może udowodnić ich następstwa prawnego w przepisanej formie?

ODPOWIEDŹ:

Zagadnienie to wyłoniło się na tle następującego stanu faktycznego:

W roku 1925 zmarła osoba A, wpisana w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości. Jej 3 dzieci, podające się za spadkobierców, sprzedało nieruchomości osobie B. Ponieważ postępowanie spadkowe, otwarte w trybie art. 125 prawa o przyw. i hip. z 1818 r., nie zostało zamknięte z powodu niezgłoszenia się spadkobierców, nabywca B został wpisany w księdze wieczystej jedynie „przez zastrzeżenie”, po czym sprzedał swoje prawa osobie C. Ta wybudowała na nieruchomości dom, a następnie sprzedała ją osobie D. Wszyscy kolejni nabywcy zostali w księdze wieczystej ujawnieni „przez zastrzeżenie”. Teraz, kiedy ostatni nabywca D chce nieruchomość sprzedać, notariusz jakoby zażądał uprzedniego uregulowania tytułu własności w księdze wieczystej. Tymczasem postępowania spadkowego nie można przeprowadzić, ponieważ brak jest aktów stanu cywilnego potrzebnych do legitymacji spadkobierców. Zdaniem zapytującego nie można również uzyskać na rzecz osoby D stwierdzenia zasiedzenia, gdyż legitymuje się on ciągiem ważnych aktów notarialnych i nie może domagać się stwierdzenia zasiedzenia „przeciw sobie”. Nie można też założyć nowej księgi wieczystej, skoro istnieje dawna, ani też uzyskać stwierdzenia zasiedzenia w trybie art. 33 dekr. o maj. opuszcz. i poniem., gdyż nieruchomość nie była traktowana jako majątek opuszczony.

Pomijam nieistotne momenty dotyczące uzyskania stwierdzenia zasiedzenia na mocy art. 33 dekr. o maj. opuszcz. i poniem., jak również uregulowania stanu wieczysto-księgowego w drodze założenia księgi wieczystej. Co się tyczy tego ostatniego — zakładam, że księga wieczysta istnieje również w rozumieniu § 41 rozp. z 28.V.1947 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 235), to znaczy że zachowała się nie tylko sama księga wieczysta z wpisami zastrzeżeń, ale również zachowały się wnioski i dokumenty, na podstawie których te wpisy zastrzeżeń zostały dokonane.

Nie sądzę, aby notariusz z urzędu uzależnił sporządzenie aktu od uprzedniego uregulowania stanu wieczystego księgowego. Nie byłby do tego uprawniony, jeżeliby obie strony, mimo pouczenia ich przez notariusza, żądały sporządzenia aktu (por. orzec. S. N. z 5.IV.1955 r. II CR 291/55 — OSN 1955/IV/90 oraz artykuł S. Cichosza pt. „Z prak-

tyki notarialnej”, Biuletyn Min. Spraw. z 1957 r. nr 11, str. 34 in fine). Przepuszczalnie nowonabywca, pouczony przez notariusza, nie chciał w tym stanie prawnym zawierać aktu i brać na siebie obowiązku porządkowania stanu wieczysto-księgowego.

Jeżeli istotnie zachodzą trudności w uzyskaniu aktów stanu cywilnego spadkobierców osoby A, to należy złożyć wniosek o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz osoby D. Nie miałyby tutaj miejsca m. zd. stwierdzenie zasiedzenia „przeciw sobie samemu”. Akty notarialne poprzedników prawnych nie są nieważne, jednakże nie stanowią one wystarczającego dowodu nabycia własności, nie wykazują następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze wieczystej, wymaganego w myśl art. 27 pr. ksw. (dlatego właśnie wpis nie może nastąpić na ich podstawie). Akty te mają swoje znaczenie przy doliczaniu okresów posiadania poprzedników prawnych do terminu zasiedzenia, a to stosownie do art. 57 pr. rzecz. Reprezentuję pogląd, że w wypadku, gdy posiadacz został ujawniony w księdze wieczystej „przez zastrzeżenie”, zachodzą przesłanki zasiedzenia *secundum tabulas* z art. 51 pr. rzecz. W sprawie tej nie ma to zresztą praktycznego znaczenia, gdyż termin zasiedzenia z art. 50 pr. rzecz. — przy uwzględnieniu art. XXXIII przep. wpr. pr. rzecz. i ksw. — również upłynął (z końcem roku 1956).

Dla wyczerpania zagadnienia dodaję, że wobec wybudowania przez osobę C domu na nieruchomości *quaestiois* zachodzą przesłanki do realizacji roszczenia z art. 73 § 2 pr. rzecz., które — jak to zostało wyjaśnione w orzecznictwie — jest zbywalne i rozciąga się również na sytuacje powstałe przed wejściem w życie prawa rzeczowego.

Stefan Breyer