

Uniwersytet Warszawski  
Wydział Prawa i Administracji

mgr Olga Wawszczyk-Raczyńska

**Umowa zbycia spadku  
w polskim prawie spadkowym**

AUTOREFERAT

ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

przygotowanej pod kierunkiem  
prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego

Recenzenci:

prof. dr hab. Adam Doliwa

prof. ucz. dr hab. Adam Bieranowski

Warszawa, 2024 r.

## **I. Przedmiot pracy wraz z uzasadnieniem wyboru jej tematu**

Niniejsza praca ma na celu zobrazowanie umowy zbycia spadku w polskim prawie spadkowym. Umowa zbycia spadku została uregulowana w art. 1051-1057 kodeksu cywilnego, a jej konstrukcja prawna zawiera elementy odnoszące się zarówno do prawa zobowiązań, jak i prawa spadkowego. Instytucja ta wywodzi się z prawa rzymskiego, a wraz z rozwojem świadomości uczestników obrotu prawnego zyskuje na znaczeniu.

Umowa zbycia spadku charakteryzuje się przeniesieniem masy majątkowej jaką jest spadek, z jednego podmiotu na drugi na podstawie jednej czynności prawnej. Nie ma potrzeby przenoszenia poszczególnych składników majątku spadkowego, w tym wierzytelności i długów. Nabywca spadku wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy, czyli spadkobiercy. Przedmiotowa umowa wywołuje skutki zobowiązujące i rozporządzające, chyba że strony postanowiły inaczej. Oznacza to, że z chwilą jej zawarcia nabywca spadku staje się podmiotem praw i obowiązków, które wcześniej należały do zbywcy. W wyniku zawarcia umowy dochodzi do sukcesji uniwersalnej, gdyż osoba nabywająca spadek wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy. Żadna inna umowa na gruncie kodeksu cywilnego nie wywołuje podobnego skutku. Samo zawarcie umowy zbycia spadku również wydaje się bardzo uproszczone. Zbywający spadek nie musi przedstawiać dokumentu stwierdzającego nabycie spadku, co do zasady nie ma obowiązku wyszczególniania poszczególnych składników spadku, a sam spadek nie musi być wydany w chwili zawarcia umowy nabywcy.

Omawiana umowa pozwala jej uczestnikom na szybkie i kompleksowe uregulowanie kwestii majątkowych związanych z istniejącym spadkiem w drodze czynności prawnej wywołującej skutek sukcesji generalnej. Atrakcyjność tego rozwiązania przejawia się w kilku aspektach. Po pierwsze, w odróżnieniu od zbycia poszczególnych składników spadku, umowa ta umożliwia zbycie całego zespołu składników wchodzących w skład spadku w drodze jednej czynności prawnej. Przeniesienie to stwarza możliwość kontynuacji działań podjętych przez poprzednika prawnego i lepszego wykorzystania całego majątku spadkowego, co służy zarówno interesom stron, jak i interesom społecznym. Kolejnym argumentem jest kompletny i szybki sposób zbycia spadku. Zbywający, przy minimum formalności, może rozporządzić całością/częścią spadku, gdyż już po przyjęciu spadku może zawrzeć ww. umowę. Z punktu widzenia skuteczności uzyskania majątku spadkowego umowa zbycia spadku jest bardziej efektywna dla nabywcy, ponieważ na podstawie jednej czynności prawnej uzyskuje on cały majątek spadkowy bez konieczności podejmowania dalszych czynności. Umowa ta może być

szczególnie interesująca dla pozostałych współspadkobierców, jeżeli w skład spadku wchodzi np. przedsiębiorstwo lub gospodarstwo rolne, ale nie tylko. Z uwagi na minimum formalności niezbędnych do zbycia spadku, umożliwia ona szybkie zbycie spadku przez osobę, która nie jest nim zainteresowana. W odróżnieniu od umowy zbycia określonego składnika należącego do spadku, do zbycia udziału w spadku nie jest wymagana zgoda pozostałych spadkobierców.

Na mocy wspomnianego kontraktu nabywca płynnie wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy. Zbycie spadku pozwala na ustalenie kto stał się nabywcą całej masy spadkowej – lub jej części i kto ponosi odpowiedzialność za ewentualne długi spadkowe. Umowa zbycia spadku była wykorzystywana często w relacjach wiejskich, gdzie spadek dziedziczyło kilka osób, a faktycznie gospodarstwo było prowadzone przez jedną z nich. Zbywając udziały w spadku spadkobiercy czy to w umowie darowizny czy umowie sprzedaży mogli w prosty sposób wyzbyć się spadku, który był im „niepotrzebny”, nabywca zaś, również w ten sposób mógł za pomocą tych umów stać się jedynym „posiadaczem” spadku. Stosunki osobiste są związane z danymi jednostkami, które biorą w nich udział i wygasają z momentem śmierci osoby uprawnionej, tymczasem relacje majątkowe bardzo często zaplanowane są na czas niezależny od nieprzewidywalnej długości życia ludzkiego i wstępują w nie inne podmioty. Za pomocą tego mechanizmu prawo spadkowe umożliwia dalsze korzystanie i możliwe najlepsze użycie majątku spadkodawcy, co służy interesom nabywcy spadku, jak i interesom ogółu. Umowa zbycia spadku ma pierwszoplanowe znaczenie z uwagi na konieczność płynnego przejścia zespołu składników, jakim jest spadek i zapewnienia ich właściwego dalszego działania.

Istnienie umowy zbycia spadku wydaje się niezbędne dla realizacji zamiaru stron, polegającego na dokonaniu za pomocą jednej czynności prawnej zbycia wyodrębnionej masy majątkowej. Popularyzacja tego rozwiązania prawnego oraz podniesienie poziomu świadomości istnienia tego typu umowy z pewnością przyczyniłaby się do powszechności tej umowy w obrocie cywilnoprawnym.

Mając powyższe na uwadze, w ramach rozprawy podjęłam próbę zbadania owej umowy w polskim porządku prawnym.

W dotychczasowym piśmiennictwie nie przedstawiono dotychczas wielu opracowań charakteryzujących umowę zbycia spadku. Unormowania prawnego tej umowy, do tej pory w najszerszym zakresie podjął się J. Biernat w swojej monografii, w której przeanalizował i ocenił ogólną, materialnoprawną, prawnospadkową regulację prawną umowy o zbyciu spadku. Jest to tematyka ważna i aktualna, gdyż za pomocą tej umowy można w sposób kompleksowy dokonać zbycia określonej masy majątkowej jaką jest spadek przy zachowaniu

minimum formalność z tym związanych. Ważkie w tym wypadku pozostają kwestie np. związane z nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców czy nabyciem nieruchomości rolnej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym – w przypadku, gdy w skład spadku wchodzi nieruchomość gruntowa (w pierwszym przypadku) czy nieruchomość rolna (w drugim wypadku). Kwestie te zostały również poruszone w niniejszej rozprawie oraz zostały przedstawione postulaty *de lege ferenda* w tym zakresie.

## **II. Cel pracy oraz metody badawcze**

Głównym celem badawczym niniejszej dysertacji była analiza i ocena uregulowania prawnego umowy zbycia spadku. Zagadnienie to było rozważane z punktu widzenia historycznego tej umowy w prawie rzymskim, przez aktualne unormowania w niektórych europejskich systemach prawnych oraz przede wszystkim z punktu widzenia przepisów obowiązującego polskiego kodeksu cywilnego. Umowa ta, ze względu na zagadnienia fundamentalne, takie jak: jej konstrukcja prawna, przedmiot i skutki, zasługiwała na dogłębne rozważania.

W omawianej pracy poruszono kwestie budzące wiele kontrowersji w piśmiennictwie i praktyce, w tym: - zbycie spadku pod warunkiem; - wyszczególnianie w umowie zbycia spadku konkretnych przedmiotów wchodzących w skład spadku (przede wszystkim, jeśli spadek obejmuje gospodarstwo rolne albo nabywcą spadku - w skład którego wchodzi nieruchomość - jest cudzoziemiec); - zmianę wielkości udziału w spadku przysługującego spadkobiercy - po zawarciu umowy zbycia spadku; - dopuszczalność zawarcia umowy zbycia spadku przez jedyne spadkobiercę, po uzyskaniu dokumentu stwierdzającego nabycie spadku w kontekście istnienia odrębnej masy spadkowej; - określenie w dokumencie stwierdzającym nabycie spadku osób dziedziczących spadek – po zawarciu umowy zbycia spadku, a przed wydaniem tego dokumentu.

Dla realizacji celów badawczych zastosowanie znalazła przede wszystkim metoda formalno-dogmatyczna prowadzenia badań naukowych, przy pomocy której analizowano przepisy obowiązującego prawa w Polsce oraz we Francji i w Niemczech. Powyższe analiza została poszerzona ustaleniami poczynionymi metodą historycznoprawną (widoczną w Rozdziałach I, II i III) i prawnoporównawczą (zastosowaną w Rozdziale III – odnoszącą się do wybranych krajów europejskich – Francji oraz Niemiec). Z uwagi na różnice występujące w innych krajach, rozpatrując umowę zbycia spadku, można dojść do interesujących

wniosków, które mogą być podstawą zmian w porządku krajowym, co również zostało zasygnalizowane w zakończeniu rozprawy.

W pracach nad dysertacją wykorzystano źródła prawa polskiego (w tym historyczne), prawa Unii Europejskiej, a także odwołano się do ustawodawstw, orzecznictwa i dorobku doktryny niemieckiej i francuskiej. Powołałam i przeanalizowałam odnoszące się do tematu pracy wyroki i postanowienia Trybunału Konstytucyjnego, a także orzecznictwo sądów powszechnych, w tym Sądu Najwyższego. Bazą do prowadzenia prac badawczych była również literatura przedmiotu, obejmująca prace prawnicze (w tym zagraniczne), opracowania prasowe i internetowe źródła informacji.

### **III. Struktura rozprawy doktorskiej**

Praca składa się z: wstępu, sześciu rozdziałów (które z kolei składają się z podrozdziałów), zakończenia oraz bibliografii.

Pierwszy rozdział jest wprowadzeniem do tematu opracowania. Obejmuje podstawowe zasady obowiązujące przy zawieraniu umów oraz przy dziedziczeniu. Omówiona została zasada swobody umów, jako naczelną zasadą prawa cywilnego, następnie związana z prawem spadkowym zasada sukcesji uniwersalnej oraz samo prawo dziedziczenia.

Kolejny rozdział rozprawy przedstawia umowy dotyczące spadku w ogólności, w tym umowy występujące w prawach dawnych oraz występujące współcześnie. Ten zakres pracy objął zarówno umowy przewidziane w tytule X kodeksu cywilnego, a także umowy, które dotyczą zbycia nie tyle spadku jako całości, co poszczególnych jego składników w drodze np. darowizny na wypadek śmierci albo zadysponowaniem środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym, w wyniku zawarcia umowy z bankiem. W tym rozdziale znajduje się również odniesienie do rozporządzenia spadkowego Unii Europejskiej Nr 650/2012. Polska będąc krajem unijnym jest zobowiązana do stosowania powyższego rozporządzenia. Omówione w nim zostały umowy dotyczące spadku w krajach członkowskich.

W rozdziale trzecim przedstawiono genezę zbycia spadku w prawie rzymskim oraz w wybranych współczesnych systemach prawnych we Francji i w Niemczech. Aby zrozumieć źródło obecnie obowiązującej umowy zbycia spadku należy odnieść się do prawa rzymskiego, z którego czerpie początek większość ustawodawstw europejskich. Proces rozwoju umowy zbycia spadku ma wpływ na jej obecny kształt. Analiza instytucji zbycia spadku w innych porządkach prawnych jest wskazana ze względu na walor poznawczy i stymulujący do

dyskusji, a także z uwagi na jej wymiar praktyczny. Wybór akurat porządku prawnego francuskiego i niemieckiego uzasadniony był tym, iż oba porządki mają charakter kontynentalny oraz są to ustawodawstwa sąsiednie.

Trzy ostatnie rozdziały rozprawy - czwarty, piąty i szósty poświęcone są rozważaniom o umowie zbycia spadku, o której mowa w art. 1051 kodeksu cywilnego. W tej części pracy najwięcej miejsca zajmuje określenie stron umowy, przedmiotu umowy, jej konstrukcji prawnej, formy umowy, uprawnień i obowiązków nabywcy spadku, odpowiedzialności nabywcy spadku, wyłączeniu odpowiedzialność zbywcy spadku z tytułu rękojmi oraz przejściu na nabywcę spadku korzyści i ciężarów związanych z przedmiotami należącymi do spadku.

W zakończeniu przedstawiono najważniejsze ustalenia i wnioski pracy oraz postulaty *de lege ferenda*.

#### **IV. Wnioski i postulaty**

Przedstawione w niniejszej pracy rozważania na temat instytucji umowy zbycia spadku pozwoliły na sprecyzowanie końcowych refleksji oraz na wystosowanie propozycji *de lege ferenda* pod adresem polskiego ustawodawcy. Spostrzeżenia te konfrontują wątpliwości pojawiające się w doktrynie, a także sygnalizują problemy, z jakimi zmagają się praktyka.

Umowa zbycia spadku uregulowana przez polskiego ustawodawcę w kodeksie cywilnym realizuje potrzebę zbycia za pomocą jednej czynności prawnej zespołu składników majątkowych tworzących spadek (część spadku/udział w spadku). Przepisy odnoszące się do tej instytucji realizują podstawową zasadę prawa cywilnego, a mianowicie autonomię woli oraz będącą jej konsekwencją zasadę swobody umów. Największą zaletą tego kontraktu jest możliwość zbycia spadku, jako całej masy majątkowej przy zachowaniu minimalnych ustawowych wymogów i uzyskania w drodze sukcesji uniwersalnej przez nabywcę spadku pozycji spadkobiercy.

Dokonana w rozprawie analiza umowy zbycia spadku pozwoliła na sformułowanie wniosku, iż instytucja ta jest w polskim porządku prawnym pożądana, a pojawiające się w doktrynie wątpliwości czy uwagi odnoszą się wyłącznie do oceny pojedynczych rozwiązań prawnych w obszarze tej regulacji albo też interpretacji analizowanych przepisów.

##### ***1. Warunek i termin w umowie zbycia spadku***

Z analizy przepisów art. 1052 oraz art. 155-158 k.c. należy zauważyć, że w materii dotyczącej umowy zbycia spadku nie znajdziemy art. 157 k.c. odnoszącego się do możliwości przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Umowa zbycia spadku została odrębnie uregulowana w kodeksie cywilnym, dlatego też warto zastanowić się nad stosowaniem w każdej sytuacji zakazu zamieszczania w umowie zbycia spadku warunku albo zastrzeżenia terminu. Ogólną zasadą jest możliwość uzależnienia powstania lub ustania skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, zastrzeżenia własności rzeczy sprzedanej (ruchomej) do momentu uiszczenia ceny, a także prawa odkupu czy pierwokupu. Inną kwestią jest zastrzeżenie w umowie zobowiązującej prawa odstąpienia od umowy, którego wykonanie wywołałoby podobny skutek jak ziszczenie się warunku ujętego w umowie rozporządzającej.

Wydaje się, że podstawową kwestią jest ustalenie, czy w skład zbywanego spadku wchodzi nieruchomość. Nie można tracić z pola widzenia samodzielności umowy zbycia spadku i jej odróżnienia od zbycia poszczególnych przedmiotów. Omawiana umowa jest przykładem sukcesji uniwersalnej, w znaczny sposób różniącej się od zbycia w ramach sukcesji syngularnej. Skoro ustawodawca przyjął dla tego kontraktu odmienną klasyfikację prawną, należy przyjąć, że umowa ta rządzi się własnymi prawami i wywołuje inne skutki niż umowa zbycia konkretnej rzeczy. Nabywca spadku wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy, czyli nabywa prawa wynikające z uzyskania przez osobę powołaną do dziedziczenia statusu dziedzica. Umowa ta znajduje się na pograniczu prawa zobowiązań i prawa spadkowego. Wydaje się zasadne w sposób bardzo ostrożny stosowanie wszelkiego rodzaju analogii innych przepisów do umów tego typu. Umowa zbycia spadku ma na celu niejako zmianę podmiotu dziedziczącego spadek, a dopiero nabywca spadku dokonując rozporządzeń składnikami spadku w ramach poszczególnych czynności prawnych podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów ogólnych. Nie ulega wątpliwości, że spadkobierca chcący zbyć spadek, może najpierw zawrzeć w potencjalnym nabywcą umowę zobowiązującą, która to umowa może być zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Umowa taka będzie skuteczna, natomiast do wywołania skutku rozporządzającego niezbędne będzie zawarcie umowy przenoszącej spadek.

W umowie zbycia spadku nie ma obowiązku wymieniania składników spadku, nawet gdy w skład spadku wchodzi własność nieruchomości. Z uwagi na pozycję nieruchomości jako składnika majątku spadkowego, moim zdaniem należałoby uwzględnić ten fakt przy sporządzaniu umów zbycia spadku. W związku z powyższym można sformułować postulat *de*

*lege ferenda*, zgodnie z którym umowa zbycia spadku może być zawarta pod warunkiem lub zastrzeżeniem terminu, chyba że w skład spadku wchodzi nieruchomość. To samo rozwiązanie można zastosować, jeśli strony umowy zbycia spadku zamierzają zastrzec własność spadku do momentu uiszczenia ceny, a także prawa odkupu czy pierwokupu.

**2. Wyszczególnianie w umowie konkretnych przedmiotów wchodzących w skład spadku** (przede wszystkim, jeśli spadek obejmuje gospodarstwo rolne albo nabywcą spadku - w skład którego wchodzi nieruchomość - jest cudzoziemiec)

Spadkobierca, który przyjął spadek może nim rozporządzać. Brzmienie art. 1051 k.c. w żaden sposób nie formułuje obowiązku określania składu spadku. Rozpatrując pojęcie samego spadku, należy przyjąć, że jest to masa majątkowa o charakterze losowym w tym znaczeniu, iż w momencie śmierci osoby, spadkobierca nie wie dokładnie co odziedziczył. Spadek obejmuje bowiem wszystkie prawa i obowiązki zmarłego. Ta najczęściej nieokreślona szczegółowo masa podlega dziedziczeniu, która po przyjęciu spadku może być przedmiotem obrotu. Właśnie z tego względu, że w momencie śmierci spadkodawcy skład spadku nie jest do końca znany, również umowa zbycia spadku (udziału/części) nie musi zawierać wyszczególnienia poszczególnych elementów wchodzących w skład spadku. Zbywca oprócz tego, że może nie wiedzieć co spadek obejmuje, to niekiedy nawet nie może być pewny co do udziału w spadku, który odziedziczył (np. w razie odrzucenia spadku przez osobę razem z nim dziedziczącą).

Wydaje się, że założenie ustawodawcy w postaci posługiwania się ogólnym sformułowaniem „zbycie spadku” było świadome i miało na celu przetransferowanie na nowego nabywcę wszelkich praw i obowiązków poprzednika prawnego.

Uwagi dotyczące wcześniejszego pkt 1 odnoszące się do spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość, mogą okazać się istotne również przy rozważaniu niniejszego zagadnienia.

Jeśli jednym ze składników (albo jedynym składnikiem) spadku jest nieruchomość, można pokusić się o sformułowanie postulatu na przyszłość w postaci zamieszczenia w umowie zbycia spadku, w takim przypadku, informacji odnośnie takiej nieruchomości. Przemawiać za tym mogą zasady bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, które nakazują jak najszybsze ujawnienie zmiany właściciela nieruchomości i wyeliminowanie stanu niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Notariusz sporządzający akt notarialny w tym wypadku będzie zobowiązany (na

podstawie art. 92 § 4 pr. not.) do złożenia wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie zmiany właściciela w księdze wieczystej. W innym wypadku, gdy umowa zbycia spadku nie będzie określała składu spadku w odniesieniu do nieruchomości, mimo zawarcia umowy nikt poza stronami i notariuszem nie będzie wiedział o jej zawarciu. W przypadku nieuczciwego zbywcy i uzyskaniu przez niego w międzyczasie dokumentu potwierdzającego prawo do spadku może dojść do zbycia składnika spadku w postaci nieruchomości, a tym samym niejako ponownym rozporządzeniem, czyli oszustwem. W takim wypadku nabywcy spadku pozostanie tylko roszczenie do zbywcy z art. 1054 k.c., które można się zastanowić czy nie dotyczy tylko sytuacji, w których zbycie nastąpiło przed zawarciem umowy zbycia spadku. Z kolei nabywca nieruchomości w powyższym przypadku (jeśli spadkobierca został ujawniony w księdze wieczystej) nabędzie skutecznie własność nieruchomości, zgodnie z zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, wyrażoną w art. 5 u.k.w.h.

Dodatkowe ograniczenia powstaną, gdy nieruchomość wchodząca w skład spadku będzie stanowiła nieruchomość rolną albo gospodarstwo rolne. Mimo braków wymogów co do osoby nabywcy spadku przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego normujących umowę zbycia spadku, może się okazać w tym wypadku, że zbycie spadku w tej sytuacji nie będzie możliwe na rzecz dowolnej osoby. Zgodnie bowiem z art. 1070<sup>1</sup> k.c. w takim przypadku do zbycia spadku lub części spadku albo udziału w spadku bądź jego części stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczące zbycia nieruchomości rolnej. Nabywcą takiego spadku może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny, czyli osoba spełniająca wymagania wynikające z definicji tego pojęcia zamieszczonej w powyższej ustawie.

Także sytuacją wyjątkową jest nabycie spadku w drodze umowy przez osobę będącą cudzoziemcem, w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jeśli zbywany spadek zawiera nieruchomość gruntową (udział) albo udziały/akcje w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Polski (która to spółka jest właścicielem nieruchomości położonej na terytorium Polski), wówczas do zawarcia takiej umowy będzie co do zasady wymagane zezwolenie MSWiA.

Powyższe przykłady obrazują celowość wprowadzenia *de lege ferenda* do polskiego porządku prawnego np. w art. 36 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984) sformułowania obligującego zawiadamiania sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej przez notariuszy sporządzających umowę zbycia spadku albo sądy (w przypadku przyjęcia koncepcji sądowego zbycia spadku) o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Ewentualnie

można rozważyć zmianę art. 92 § 4 ustawy - Prawo o notariacie przez rozszerzenie katalogu czynności obligujących notariusza do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej o umowę zbycia spadku, w skład którego wchodzi własność nieruchomości.

Aby uprościć regulację związaną z obrotem nieruchomościami rolnymi w sytuacji zbycia spadku, w skład którego wchodzi taka nieruchomość należy poddać pod rozagę wprowadzanie do art. 2a ust. 3 u.k.u.r kolejnego punktu - pkt 15 w brzmieniu „w drodze umowy zbycia spadku”. Analogicznie należy zastanowić się nad zmianą art. 7 ust. 2 przez dodanie również formułowania „w drodze umowy zbycia spadku”. Skoro umowa zbycia spadku jest sukcesją uniwersalną, to wydaje się, że powyższe zmiany nie będą stanowić zagrożenia dla stabilnego prowadzenia działalności rolniczej oraz nie spowodują zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego.

### ***3. Zmiana wielkości udziału w spadku przysługującego spadkobiercy - po zawarciu umowy zbycia spadku***

Tak jak wspomniano powyżej spadkobierca zbywając spadek, a nabywca go nabywając nie mają często dokładnej wiedzy na temat składu spadku. Niekiedy w sytuacjach niezawinionych przez żadną ze stron oraz w sposób zupełnie od nich niezależny dochodzi do zmiany przedmiotu umowy zbycia spadku, polegającej na tym, że w wyniku czynności niezależnych od stron spadkobierca docelowo jest uprawniony do spadku (udziału) w innej wysokości niż wynikało to z wiedzy stron na moment zawarcia umowy. Może dojść np. do odnalezienia testamentu spadkodawcy, do złożenia oświadczeń pozostałych współspadkobierców o odrzuceniu/przyjęciu spadku skutkujących zmianą kręgu osób dziedziczących, a tym samym zmiany wysokości udziałów w spadku (całego spadku).

Przepis art. 1051 k.c. uzależnia możliwość zbycia spadku przez spadkobiercę jedynie od przyjęcia spadku. Brak ustawowego wymogu legitymowania się przez spadkobiercę dokumentem stwierdzającym prawa do spadku niesie za sobą niepewność nabywcy co do wysokości nabytego na podstawie umowy spadku (udziału/części). Z jednej stron brak posiadania tego dokumentu jest niewątpliwie sporym ułatwieniem dla stron, gdyż niekiedy z uwagi na zawilości sprawy spadkowej postępowanie w tym przedmiocie trwa latami. Z drugiej strony nabywca spadku musi liczyć się z tym, że jeśli zbycie spadku następuje przed wydaniem takiego dokumentu, może się okazać, że przedmiot umowy będzie się różnił od tego co wynikało z umowy. Strony kontraktu, a często notariusz sporządzający akt powinny dokonać dokładnego określenia przedmiotu umowy, jeśli zamiarem jest zbycie wszystkiego

co spadkobierca odziedziczył po spadkodawcy, konstrukcja umowy powinna to uwzględniać przez chociażby sformułowanie „całego przysługującego zbywcy spadku/udziału uzyskanego na podstawie dziedziczenia”. W razie przyrostu na rzecz spadkobiercy i w razie zmniejszenia jego udziału w nabytym spadku, zapis taki wyłącza kwestię interpretacji intencji stron. Jeśli spadkobierca nabędzie docelowo większy udział w spadku, to oznaczać będzie, że zbył większy udział, a jeśli okaże się, że finalnie dziedziczy mniejszy udział, to również w tym wypadku wydaje się, że strony brały tę ewentualność pod uwagę przy zawarciu umowy. Zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* w razie zmniejszenia udziału spadkowego zbywcy, nabywca nabędzie tylko ten udział, który zbywca mógł zbyć, a nie ten, który wynikał z umowy.

Mimo powyższych trudności, wydaje się jednak, że brzmienie art. 1051 k.c. w obecnym kształcie należy ocenić pozytywnie pod względem wymogów formalnych po stronie zbywcy spadku. Atrakcyjność umowy zbycia spadku moim zdaniem polega właśnie na ograniczeniu wymagań formalnych przy jej zawarciu (oczywiście uwzględniając art. 16 ust. 9 ustawy o spadku i darowizn, wprowadzający wymóg uzyskania odpowiedniego zaświadczenia z Urzędu Skarbowego). Zbywca nie chcąc często uczestniczyć w długotrwałym postępowaniu spadkowym chce w sposób szybki np. spieniężyć uzyskany spadek, a nabywca pomimo istnienia ryzyka co do przedmiotu umowy nabyć w dość prosty sposób ten spadek. Ryzyko to niejako jest „wliczone w cenę” umowy, przez uproszczone formalności przy jej zawarciu. Często także cena - w przypadku umów sprzedaży spadku – jest na tyle atrakcyjna, że nabywca decyduje się ponieść wspomniane ryzyko licząc na przyszłe profity.

#### ***4. Dopuszczalność zawarcia umowy zbycia spadku przez jedyne spadkobiercę, po uzyskaniu dokumentu stwierdzającego nabycie spadku w kontekście istnienia odrębnej masy spadkowej***

Po przyjęciu spadku, spadkobierca może nim rozporządzać. Określony w przepisach moment początkowy, od którego możliwe jest zbycie spadku jest punktem wyjścia dla zbywcy co do możliwości zawarcia umowy. Nigdzie natomiast w przepisach nie ma przewidzianego terminu końcowego do którego możliwe jest zbycie spadku. Przyjmuje się, że rozporządzenie spadkiem jest możliwe do momentu, w którym istnieje spadek jako osobna masa majątkowa. Wątpliwości w piśmiennictwie wywołuje przypadek kiedy spadek dziedziczy jedna osoba, albowiem z momentem definitywnego nabycia spadku, spadek jako

odrębna masa majątkowa przestaje istnieć, staje się majątkiem osobistym uprawnionego, co może skutkować wyłączeniem możliwości zbycia spadku lub udziału w nim na podstawie art. 1051 k.c. Za chwilę graniczną dla istnienia odrębności spadku uznawany jest czasami moment uzyskania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia, gdyż następuje wtedy włączenie spadku do majątku własnego spadkobiercy, a przedmiot zbycia (spadek) wydaje się, że przestaje istnieć.

Powyższe zapatrywanie zdaje się wątpliwe. Spadek nabywa się z chwilą śmierci testatora i niekiedy skład spadku jest niepewny. Może się również okazać, że nie wiadomo kto jest rzeczywiście spadkobiercą, a samo uzyskanie dokumentu stwierdzającego prawa do spadku może trwać latami. Niemniej jednak ktoś już z chwilą śmierci odziedziczył ten spadek. Kwestie formalne zmierzają tylko do wykazania swojego prawa do spadku i uzyskania stosownego dokumentu to potwierdzającego; dokument ten nie może determinować istnienia spadku jako osobnej masy majątkowej. W takiej sytuacji, spadkobierca może nawet nie wiedzieć, że jest spadkobiercą i możliwe, że do tego czasu nie objął spadku w posiadanie. Nie zmienia to faktu, że po przyjęciu spadku może nim rozporządzać. Spadek często ogranicza się do nieruchomości rodzinnej - najczęściej mieszkania, środków na koncie bankowym i drobnych, osobistych rzeczy zmarłego. Wydaje się, że na moment śmierci spadkodawcy w powyższym stanie faktycznym wymienione wyżej elementy są możliwe do ustalenia. Tak jak z przepisów prawa nie wynika termin na przeprowadzenie sprawy spadkowej (czy to przed sądem czy też przed notariuszem), tak nie ma terminu ustawowego, który ograniczyłby możliwość zbycia spadku. Jedynym wyznacznikiem wydaje się, że jest istnienie spadku jako osobnej masy majątkowej. Jeśli spadek odziedziczyła jedna osoba, to nadal jest możliwe określenie co wchodziło w skład spadku, który ma być przedmiotem zbycia. Dodatkowo przewidziane w art. 1054 k.c. obowiązki zbywcy w razie zbycia przez niego, utraty bądź uszkodzenia przedmiotów należących do spadku, wydają się wystarczającym instrumentem, który przysługuje nabywcy spadku, aby egzekwować „ubytki” spadku.

W sytuacji zaś, w której mamy kilku spadkobierców i jeden z nich zbywa udział w spadku (albo jego część), wówczas nie budzi wątpliwości, że „terminem” granicznym możliwości zbycia wspomnianego udziału jest moment zawarcia umowy o dział spadku. Umowa ta, jak wynika z jej nazwy dzieli spadek, czyli po jej zawarciu zbycie udziału w spadku nie jest możliwe.

### ***5. Określenie w dokumencie stwierdzającym nabycie spadku osób dziedziczących spadek – po zawarciu umowy zbycia spadku, a przed wydaniem tego dokumentu***

Tak, jak wspomniano powyżej w pkt 4, możliwość zbycia spadku następuje z chwilą przyjęcia spadku. Dokument stwierdzający nabycie praw spadkowych nie jest niezbędny do rozporządzania spadkiem. W związku z powyższym sytuacja, w której spadkobierca zbywa spadek po przyjęciu spadku, nie legitymując się żadnym dodatkowym dokumentem, wydaje się rozpowszechniona. Po dokonaniu takiego zbycia, a przed wydaniem dokumentu stwierdzającego prawo do spadku, powstaje pytanie kto powinien być wymieniony jako spadkobierca w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku (akcie poświadczenia dziedziczenia). Niektórzy przedstawiciele doktryny wskazują, że jeśli do zbycia spadku doszło przed wydaniem wspomnianego dokumentu, to nabywca spadku powinien być wymieniony w tym dokumencie jako spadkobierca. Aby zająć stanowisko w tej sprawie, kluczowe wydaje się ustalenie jaką pozycję zajmuje osoba, która nabyła spadek od spadkobiercy. Artykuł 1053 k.c. sugeruje, że pozycję spadkobiercy, skoro przepis mówi wprost, że nabywca wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy. Tak jak było to już kilkakrotnie podnoszone, nabycie ma charakter sukcesji uniwersalnej, czyli wstąpienie w ogół praw i obowiązków zbywcy spadku. Nie budzi wątpliwości, że nabywca spadku, jeżeli nie zostało wydane prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, ma prawo wystąpić do sądu o wydanie takiego postanowienia. Kwestią wątpliwą jest czy powinien on być ujęty w takim postanowieniu w miejsce zbywcy (albo obok niego). Odpowiedź twierdzącą na to pytanie należy uznać za błędną.

Nabywca spadku wprawdzie nabywa prawa i obowiązki spadkobiercy, ale nie nabywa statusu spadkobiercy, czyli nie dziedziczy pierwotnie po spadkodawcy. Osoba powołana do spadku najczęściej jest ściśle związana ze zmarłym, jeśli nie więzami krwi, to na pewno inną głęboką więzią uzasadniającą powołanie do spadku. Nabywca spadku nie nabywa prawa do dziedziczenia, nie jest to bowiem prawo podmiotowe, które można zbyć. Zbywamy prawa i obowiązki wynikające ze spadku, ale nie samo prawo do spadku. Spadkobierca zawierając umowę zbycia spadku nie traci swojego powołania do spadku, a „jedynie” rozporządza spadkiem, czyli wyzbywa się tego co wchodzi w jego skład. Ustawodawca również w przepisach normujących umowę zbycia nadal posługuje się w kontekście zbywcy zwrotem „spadkobierca” pomimo zbycia spadku (art. 1056 k.c.).

W związku z powyższym, jeśli do zbycia spadku dojdzie po przyjęciu spadku, ale przed wydaniem prawomocnego postanowienia Sądu (aktu poświadczenia dziedziczenia), to

nabywca spadku ma prawo uczestniczyć w postępowaniu przed Sądem czy notariuszem, ale w omawianym dokumencie potwierdzającym dziedziczenie jako osoba dziedzicząca spadek będzie figurował zbywca spadku, czyli prawowity spadkobierca osoby zmarłej. Takie zapatrywanie wydaje się zgodne z przepisami kodeksu cywilnego – (art. 925 k.c.) spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku oraz z postanowieniami Konstytucji odnoszącymi się do prawa dziedziczenia (art. 21 ust 1 i art. 64 ust. 1 i 2). Umowa zbycia spadku, jest konsekwencją nabycia spadku przez spadkobiercę, który chce spadkiem dalej rozporządzić. Jeśli ustawodawca miałby zamiar dozwolnić zbycia nie spadku, ale samego prawa do dziedziczenia, mógłby posłużyć się zwrotem „spadkobierca może zbyć status spadkobiercy”. Jednakże tego nie zrobił i w przepisie art. 1051 k.c. dozwolił na zbycie spadku, jako masy majątkowej, a nie prawa do dziedziczenia. Zabieg ten wydaje się celowy również z uwagi na możliwość zawarcia innej umowy – umowy o zrzeczenie się dziedziczenia, czyli właśnie prawa do tego, aby w przyszłości zostać spadkobiercą. Także przewidziane w kodeksie regulacje umowy zbycia spadku w odniesieniu do chociażby kwestii odpowiedzialności zbywcy i nabywcy spadku, prowadzą do wniosku, że zbywca nadal pozostaje spadkobiercą jako odrębny podmiot od nabywcy spadku.

Umowa zbycia spadku nie jest umową dziedziczenia, ponieważ nie stanowi tytułu powołania do spadku po spadkodawcy. W drodze umowy między stronami dochodzi do sukcesji uniwersalnej ogółu praw i obowiązków spadkowych, których podmiotem był spadkobierca, ale nie dochodzi do zbycia statusu spadkobiercy. Nabycie spadku przez spadkobiercę następuje na mocy ustawy bądź testamentu i osoba dziedzicząca spadek (która spadek przyjęła) status spadkobiercy uzyskuje w zasadzie definitywnie, zaś nabycie spadku, o którym mowa w art. 1051 k.c. następuje na podstawie umowy między spadkobiercą a nabywcą, umowa ta dotyczy zbycia spadku, a nie pozycji spadkobiercy.

## ***6. Forma aktu notarialnego***

Umowa zbycia spadku, zgodnie z art. 1052 § 3. k.c. wymaga formy aktu notarialnego. Obecność notariusza przy sporządzaniu umowy ma zapewniać stronom zgodność umowy z ich zamiarami, powierzając sporządzanie umowy profesjonalistom. Rozwiązanie to wydaje się celowe i zamierzone. Forma aktu notarialnego jest jedną z form szczególnych zastrzeżonych dla czynności prawnych o doniosłym znaczeniu. Z tego względu, że umowa zbycia spadku

obejmuje swym przedmiotem całą masę majątkową stanowiącą spadek, wydaje się, że forma aktu jest formą odpowiednią dla tego rodzaju czynności.

Najczęściej dokonywanie czynności prawnych dwustronnych odbywa się w obecności stron, co do zasady tylko przy ich udziale. W niektórych przypadkach ustawodawca właśnie ze względu na powagę umowy zastrzega dla niej formę aktu notarialnego, np. przy zbyciu nieruchomości. Jeśli strony umowy doszły do konsensusu i są w stanie zgodnie złożyć oświadczenia woli, to zachowanie formy aktu notarialnego czyni zadość wymogom formalnym umowy obejmującej zbycie nieruchomości. Z kolei w razie braku porozumienia stron umowy mogą być zawierane na drodze sądowej. W niektórych przypadkach może się okazać, że decydującym czynnikiem przy wyborze trybu umowy – notarialnej czy sądowej – będą np. koszty ponoszone przy zawarciu umowy, czy szybkość postępowania. Przykładem takim umów mogą być umowy o podział majątku wspólnego, umowy o zniesienie współwłasności czy umowy o dział spadku. Wszystkie te umowy mogą być zawarte zarówno w formie aktu notarialnego (gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość) albo na drodze sądowej. Co istotne, forma aktu notarialnego dla tych umów jest zastrzeżona tylko, jeśli umowa obejmuje zbycie nieruchomości. Na tle tych rozważań jawi się kwestia warta rozważenia *de lege ferenda*, czyli dopuszczenie innej formy czynności prawnej dla umowy zbycia spadku, jak ma to miejsce np. w Niemczech (poświadczenie notarialne) czy we Francji (forma pisemna, wymagana tylko dla celów dowodowych).

Zagadnienie związane z formą zawarcia umowy, to możliwość zawarcia umowy przed sądem, a nie tylko przed notariuszem. Większość czynności może zostać dokonana w sposób wynikający z woli stron, albo w formie notarialnej albo w postępowaniu przed sądem (np. dział spadku, umowa o zniesienie współwłasności czy umowa o podział majątku wspólnego). Innym argumentem przemawiającym za możliwością wyboru przez strony formy czynności prawnej jest forma przewidziana dla złożenia oświadczenia o odrzuceniu spadku; czynności tej można dokonać ustnie przed sądem w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku, ale też w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym - przewidzianej jako formy podstawowej dla tego rodzaju czynności, a w praktyce najczęściej w formie aktu notarialnego. Oświadczenie o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku kształtuje sytuację prawną potencjalnego spadkobiercy i dotyczy również spadku jako swoistej „całości”. Wydaje się, że możliwość zawarcia umowy zbycia spadku przed sądem, np. w sytuacji, gdy postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku toczy się i spadkobiercy składają oświadczenia o przyjęciu czy odrzuceniu spadku, należy uznać za pożądaną. Skoro oświadczenia dotyczące spadku mogą być składane przed sądem, sama umowa o dział spadku może też przybrać postać

postępowania sądowego, to nie widać przeszkód w dopuszczeniu zawierania umów zbycia spadku przed sądem. Można w tej sytuacji zastosować mechanizm podobny do tego, który występuje przy podziale majątku wspólnego. Na zgodny wniosek stron przy orzekaniu rozwodu, sąd może dokonać podziału majątku małżonków. W przypadku zbycia spadku, jeśli przed sądem składane są oświadczenia o przyjęciu spadku, na zgodny wniosek współspadkobierców (czyli nabywcą spadku musiałby być w tej sytuacji inny współspadkobierca) może dojść do zawarcia umowy zbycia spadku. Rozwiązanie to wydaje się upraszczać procedurę zbycia; w chwili przyjęcia spadku mogłoby już dojść do rozporządzenia spadkiem (udziałem/częścią). Powód, dla którego akt notarialny miałby dotyczyć czynności prawnych obejmujących rozporządzeniem nieruchomości należy uznać za nie dający się obronić w tym wypadku. Orzeczenia sądu mają walor tożsamy, a nawet wyższy w porównaniu do formy aktu notarialnego.

### ***7. Nabycie nieruchomości rolnej w wyniku umowy zbycia spadku***

W tym kontekście należy sięgnąć do powołanej już w pracy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zawiera ona szereg ograniczeń co do osoby nabywcy w przypadku nabywania nieruchomości rolnych/gospodarstw rolnych. Podstawowym założeniem tej ustawy jest to, aby nabywcą nieruchomości rolnej był wyłącznie rolnik indywidualny. Definicja tego pojęcia zamieszczona w tej ustawie zmierza do tego, aby była to osoba fizyczna, która rzeczywiście trudni się na co dzień rolnictwem. Rzeczywistość może niekiedy stwarzać złożone stany faktyczne i brak unormowania w kontekście zawarcia umowy zbycia spadku, w skład której wchodzi nieruchomość rolna, może powodować niepotrzebne komplikacje na gruncie tej ustawy. Należałoby rozważyć w tym przypadku wprowadzenie propozycji *de lege ferenda* rozszerzającej katalog umów zawartych w art. 2a ust. 3 pkt 10 u.k.u.r., o umowę zbycia spadku, jeśli nabywca jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego po spadkodawcy, którego dotyczy spadek. Zapis ten wydaje się, że rozwiązywałby kwestię nabycia spadku w skład, którego wchodzi nieruchomość, a który to spadek nabywałaby osoba uprawniona do dziedziczenia ustawowego po pierwotnym spadkodawcy. Regulacja ta pozwalałaby bez przeszkód zbywać taki spadek, a jednocześnie realizowałaby zamierzenia ustawodawcy zawarte w tej ustawie, przez wyłączenie jej restrykcji w sytuacjach, gdy zachodziła bliska relacja pomiędzy „pierwotnym” właścicielem nieruchomości rolnej, a osobą nabywającą tą nieruchomość (spadek po takim spadkodawcy, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna). Idea ustawy w postaci przyznania

szczególnych uprawnień osobom najbliższym osobie zmarłej, będącej właścicielem nieruchomości rolnej byłaby chroniona. W takiej sytuacji spadek (z nieruchomością rolną) nabywałaby osoba uprawniona do dziedziczenia po spadkodawcy.

#### ***8. Nabycie przez cudzoziemca spadku obejmującego nieruchomość***

Analogiczne rozwiązanie jak przy nabyciu spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna, należałoby wprowadzić w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Zgodnie ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego. W przypadku zbycia spadku na rzecz cudzoziemca, zdefiniowanego w powyższej ustawie, może dojść do zastosowania przepisów z tego aktu prawnego. Regulacje zawarte w tej ustawie mają na celu kontrolę obrotu nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ustawa nie wprowadza zakazu dla cudzoziemców nabywania nieruchomości w Polsce, ale zawiera ograniczenia natury administracyjno-prawnej co do osoby nabywcy nieruchomości. Restrykcje te mogą ujawnić się w przypadku, gdy nabywcą spadku (w skład którego wchodzi nieruchomość) będzie cudzoziemiec w rozumieniu wspomnianej ustawy. Praktyka pokazuje, że z wymogiem zgody MSWiA najczęściej mamy do czynienia w sytuacji nabycia przez cudzoziemca nieruchomości gruntowej, gdyż ustawa nie obejmuje spółdzielczych własnościowych praw do lokalu oraz zawiera odstępstwa od uzyskania zezwolenia w razie nabycia stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym (związanym z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy). Powyższe ograniczenia znajdują zastosowanie również w sytuacji, jeśli w skład spadku wchodzi prawa majątkowe w postaci udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Polski, która to spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Polski.

Rozwiązaniem wydaje się wprowadzenie do art. 7 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wyłączenia stosowania tej ustawy w przypadku „nabycia nieruchomości w drodze umowy zbycia spadku, jeśli nabywcą spadku jest osoba uprawniona do dziedziczenia ustawowego po spadkodawcy, którego spadek dotyczy”. Osobą najczęściej zainteresowaną nabyciem spadku będzie współspadkobierca, dlatego wspomniana regulacja jest niejako konsekwencją istniejącego uprawnienia osób powołanych do dziedziczenia

ustawowego po osobie będącej właścicielem nieruchomości. Zaproponowane rozwiązanie koresponduje z wyłączeniem stosowania restrykcji w sytuacjach kiedy nieruchomość nabywa następcą prawny właściciela nieruchomości. Odstępstwo przewidziane w art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy (nie wymaga uzyskania zezwolenia nabycia przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wiecznym użytkownikiem co najmniej 5 lat; wyłączenie nie dotyczy nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha) nie jest wystarczające, albowiem dotyczy cudzoziemca, który jest uprawniony do dziedziczenia po zbywcy nieruchomości; zaś w sytuacji zbycia spadku proponowana zmiana dotyczy nabywcy spadku, jako osoby uprawnionej do dziedziczenia po spadkodawcy, a nie po zbywcy spadku.