



**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM O...  
KSIĘDZE WIECZYSTEJ I OCHRONIE  
TWOJEJ WŁASNOŚCI**



# **DZIEDZICZENIE A KSIĘGI WIECZyste**

## Dziedziczenie a księgi wieczyste

*Spadek to cały majątek, który jest przedmiotem dziedziczenia po zmarłej osobie. Przechodzi wówczas na jedną lub więcej osób zwanych **spadkobiercami**. Jeżeli spadkodawca nie powołał spadkobiercy, czyli nie sporządził testamentu, nastąpi **dziedziczenie ustawowe**. Krąg osób powołanych z ustawy do dziedziczenia określony jest w kodeksie cywilnym. Jeżeli natomiast spadkodawca powołał w testamencie spadkobiercę lub spadkobierców, to dziedziczenie nastąpi zgodnie z jego wolą.*

Testament może sporządzić każda pełnoletnia osoba, która ma zdolność do czynności cywilnoprawnych. Można go napisać własnoręcznie albo sporządzić u notariusza w formie aktu notarialnego. Od niedawna testamenty można rejestrować w Notarialnym Rejestrze Testamentów, utworzonym przez Krajową Radę Notarialną ze środków samorządu notarialnego. Rejestracja testamentu jest dobrowolna i bezpłatna. W rejestrze ujawnia się tylko fakt zarejestrowania testamentu, a nie jego treść. Rejestr ułatwia spadkobiercom poszukiwanie testamentu, także na terytorium innych krajów Europy.

Potwierdzenie nabycia spadku, czyli ustalenie, kto nabył spadek na podstawie ustawy albo testamentu, może nastąpić:

- **sądownie** – sąd na wniosek zainteresowanych osób wydaje po przeprowadzeniu postępowania postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku;

- **notarialnie** – notariusz na wniosek zainteresowanych osób sporządza i rejestruje akt poświadczenia dziedziczenia.

Notarialne potwierdzenie praw do spadku odbywa się w obecności wszystkich spadkobierców w kancelarii notarialnej, po uprzednim dostarczeniu niezbędnych dokumentów. Notariusz spisuje protokół dziedziczenia, następnie sporządza akt poświadczenia dziedziczenia i **rejestruje** go w Rejestrze Aktów Poświadczenia Dziedziczenia, także utworzonym przez notariat i z jego środków. Rejestracja aktu poświadczenia dziedziczenia jest bezpłatna. Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia jest dokumentem natychmiast wykonalnym. Oznacza to, że spadkobiercy po wyjściu z kancelarii notarialnej dysponują dokumentem potwierdzającym ich prawa do spadku.

Zarówno sądowe stwierdzenie nabycia spadku, jak i zarejestrowany

akt poświadczenia dziedziczenia wskazują spadkobiercę lub spadkobierców, określając ułankowo ich udział w spadku. W przypadku gdy spadkobierców jest kilku, powinni oni dokonać **działu spadku**, który określi, jakie elementy masy spadkowej przypadną danemu spadkobiercy. Gdy nie ma sporu między spadkobiercami, dział spadku z reguły dokonywany jest umownie u notariusza. W przypadku sporu spadkobiercy muszą udać się po rozstrzygnięcie do sądu.

Jeżeli w skład spadku wchodzi:

- własność nieruchomości gruntowej;
- własność lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu) stanowiącego odrębną nieruchomość;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego została założona księga wieczysta;

spadkobiercy powinni **ujawnić je w księdze wieczystej**.

### KSIĘGI WIECZyste

Księgi wieczyste są **jawne i dostępne dla każdego**. Zakłada się, że prawo wpisane do księgi wieczystej (prawo jawne) jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. To domniemanie stanowi podstawową zasadę ksiąg wieczystych

– **rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych**. Nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej. Stąd bardzo ważne jest wpisanie do księgi wieczystej praw nabytych w drodze spadku: dotyczących nieruchomości praw rzeczowych i ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli została dla nich założona księga wieczysta.

### OBOWIĄZKI SPADKOBIERCÓW

Zarówno sąd po wydaniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, jak i notariusz po sporządzeniu i zarejestrowaniu aktu poświadczenia dziedziczenia **zawiadomią sąd wieczystoksięgowy o kręgu spadkobierców**. Sąd wieczystoksięgowy ujawni wówczas w księdze wieczystej stosowne **ostrzeżenie o przejściu prawa spadkobierców** przeciwko prawu spadkodawcy ujawnionemu w księdze wieczystej. **Nie jest to jednak wpis prawa własności** na rzecz spadkobierców.

Spadkobiercy zobowiązani są **niezwłocznie po uzyskaniu tytułu do spadku** (sądowego postanowienia lub notarialnego poświadczenia) **złożyć stosowny wniosek** o wpis prawa własności do księgi wieczystej. Sąd, chcąc spowodować ujawnienie prawa własności, może opieszalemu właścicielowi **wymieńczyć grzywnę!** ►►

Wpis do księgi wieczystej w przypadku praw nabytych w drodze spadku następuje zawsze **na wniosek spadkobiercy lub spadkobierców.**

Do wniosku do sądu wieczystoksięgowego prowadzącego dla danego prawa księgę wieczystą należy **dodać dokument stanowiący podstawę wpisu:** prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. **Sąd zawiadamia o dokonanym wpisie** wnioskodawców – wszystkie osoby, których prawa zostały ujawnione w księdze wieczystej.

**PRZY WSZYSTKICH  
CZYNNOŚCIACH NOTARIALNYCH  
NOTARIUSZ ZAWSZE UDZIELI  
WYCZERPUJĄCYCH INFORMACJI.**

