**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności w dniu 10 września 2015 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, prawidłowe rozwiązanie zadania **polega na opracowaniu uzasadnienia dopuszczalności** zawarcia umowy sprzedaży. Zdający powinien zwrócić uwagę w szczególności na następujące zagadnienia:

W przedstawionym zadaniu Andrzej Zieliński wywodzi swoje prawo z nabycia udziału we współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Postanowienie sądu o zasiedzeniu ma charakter deklaratywny albowiem nabycie własności w drodze zasiedzenia następuje z mocy samego prawa w dacie upływu wymaganego przez ustawodawcę okresu posiadania. Upływ terminu zasiedzenia prowadzi równocześnie do nabycia własności przez posiadacza samoistnego oraz do utraty tego prawa przez dotychczasowego właściciela. Prawomocne postanowienie o zasiedzeniu jest dowodem nabycia własności i stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

W orzecznictwie i literaturze utrwalony jest pogląd, że dla zaliczenia nabytej przez jednego z małżonków nieruchomości do majątku wspólnego lub osobistego decydująca jest chwila upływu terminu zasiedzenia, z tą bowiem chwilą zostaje nabyte prawo. Zatem własność nieruchomości nabyta przez jednego ze współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej tylko wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania tej wspólności.

W zadaniu wspólność ustawowa ustała w dniu 27 grudnia 2010 r. na skutek uprawomocnienia się wyroku rozwodowego, natomiast termin zasiedzenia upłynął z dniem 1 stycznia 2011 r. a więc już po ustaniu wspólności. Zatem pomimo, że przewidziany w art. 172 k.c. bieg terminu wymaganego do zasiedzenia rozpoczął się w czasie trwania wspólności ustawowej, nabyty przez Andrzeja Zielińskiego udział we współwłasności nieruchomości nie wszedł do majątku wspólnego i stanowi składnik jego majątku osobistego.

Jan Kowalski twierdzi, że jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części wobec nabycia udziału w drodze sprzedaży egzekucyjnej.

Zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 1004 k.p.c.) prawomocne postanowienie sądu o przysądzeniu ułamkowej części nieruchomości (udziału we współwłasności) przenosi własność ułamkowej części nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy udziału we współwłasności poprzez wpis w księdze wieczystej.

Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny - a zatem w dniu uprawomocnienia się postanowienia tj. 28 sierpnia 2014 r. Jan Kowalski nabył będący przedmiotem egzekucji udział w 1/2 części we współwłasności nieruchomości.

W zakresie wpływu przysądzenia ułamkowej części nieruchomości na byt hipotek, Kodeks postępowania cywilnego rozróżnia dwie sytuacje:

1. gdy obciążenie hipoteką całej nieruchomości nastąpiło przed powstaniem współwłasności - wówczas w myśl art. 1013 k.p.c. przysądzenie własności nie powoduje wygaśnięcia hipoteki,
2. gdy hipoteka ustanowiona została po powstaniu współwłasności (na udziale współwłaściciela) – wówczas zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 1000 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 1004 k.p.c.) hipoteka wygasa z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu ułamkowej części nieruchomości.

W przedstawionym zadaniu hipoteka na rzecz Janiny Janowskiej ustanowiona została po powstaniu współwłasności, na udziale będącym następnie przedmiotem egzekucji. W tej sytuacji nabycie własności ułamkowej części nieruchomości obciążonej hipoteką przez Jana Kowalskiego skutkowało jednoczesnym wygaśnięciem hipoteki.

Wykreślenie hipoteki w związku z przysądzeniem ułamkowej części nieruchomości obciążonej hipoteką może nastąpić na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia w gotówce (art. 1003 § 2 k.p.c. w zw. z art. 1004 k.p.c.). Wykreślenie hipoteki wygasłej na skutek egzekucji ma charakter deklaratoryjny a jej wygaśniecie nie skutkuje powstaniem prawa do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 1013 ust. 1 u.k.w.h.).

Postanowienie o przysądzeniu własności Janowi Kowalskiemu zawiera wzmiankę o zapłaceniu całej ceny nabycia gotówką, zatem stanowi ono dowód wygaśnięcia hipoteki i podstawę do jej wykreślenia.

**Reasumując stwierdzić należy, że w opisanym w zadaniu stanie faktycznym uzasadnione jest sporządzenie umowy sprzedaży nieruchomości w stanie wolnym od obciążenia hipoteką.**