

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na  
sporządzeniu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej  
dopuszczalności w dniu 8 września 2016 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, prawidłowe rozwiązanie zadania polega na odmowie dokonania czynności notarialnej – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i to z trzech powodów:

1. Marek Samson twierdzi, że jest właścicielem nieruchomości i zamierza ustanowić hipotekę na części tej nieruchomości. Twierdzi ponadto, że jego tytuł wynika z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 4 marca 2016 r., zgodnie z którym Sąd zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po Ewie Nowak, w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po Ewie Nowak na podstawie testamentu nabył w całości Marek Samson.

Postanowienie wydane na podstawie art. 679 § 1 i 3 k.p.c. o zmianie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku stanowi co do zasady podstawę do zmiany treści wpisów w księdze wieczystej dokonanych na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. **Jeżeli jednak po dokonaniu wpisów na podstawie postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku nastąpiły dalsze wpisy, samo postanowienie o zmianie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie jest wystarczające do zmiany treści wpisów dokonanych na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dopóki nie zostanie uchylona podstawa dalszych wpisów dokonanych w księdze wieczystej (uchwała SN z dnia 28 sierpnia 1991 r. III CZP 71/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 47 LexisNexis nr 302279).**

W niniejszym stanie faktycznym w wyniku prawomocnego postanowienia o dziale spadku po Ewie Nowak nieruchomość wchodząca w skład spadku przyznana została jednemu spośród dwóch spadkobierców. Następnie zaś spadkobierca ten darował otrzymaną nieruchomość synowi. Czynności te zostały ujawnione w księdze wieczystej. W związku z powyższym Marek Samson, który w czasie późniejszym uzyskał postanowienie stwierdzające, że jest wyłącznym spadkobiercą Ewy Nowak, nie może zostać wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości bez uprzedniego prawomocnego wzruszenia podstaw wpisów (np.: poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, względnie uchylenie

prawomocnego postanowienia działowego, stwierdzenia nieważności umowy darowizny). Z powyższych względów Marek Samson nie może ustanowić hipoteki na opisanej nieruchomości.

2. Marek Samson oświadczył, że z uwagi na znaczną dysproporcję pomiędzy wartością nieruchomości a wysokością długu, zamierza ustanowić hipotekę na ½ części nieruchomości.

Stwierdzić trzeba, iż niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki na części nieruchomości będącej własnością jednej osoby. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Hipoteka obciąża oznaczoną nieruchomość, co oznacza, że hipoteka obciąża całą nieruchomość albo cały udział (część ułamkową) współwłaściciela. Tylko współwłaściciel może obciążyć hipoteką przysługujący mu ułamkowy udział we współwłasności (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Komentarz Stanisław Rudnicki, Wydanie 6, Warszawa 2010 r., s. 250 - 251). Powyższe wynika również z zasady niepodzielności hipoteki, która oznacza, że hipotekę można ustanowić tylko na całej nieruchomości, a nie na jej poszczególnych fragmentach albo częściach składowych (postanowienie SN z dnia 11 kwietnia 2013 r. II CSK471/12). Konsekwencją zasady niepodzielności hipoteki jest utrzymywanie się zabezpieczenia na całej nieruchomości. Jeżeli właścicielem nieruchomości jest jedna osoba, nie może ona ustanowić hipoteki na ułamkowej części tej nieruchomości (Hipoteka, Komentarz Tomasz Czech, Warszawa 2011, s. 26).

3. Przeszkodą do ustanowienia hipoteki jest zajęcie nieruchomości wynikające z wpisu w dziale III księgi wieczystej wszczęcia egzekucji z przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie art. 930 § 3 k.p.c., obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne. Nie jest więc dopuszczalny wpis hipoteki umownej po zajęciu nieruchomości, bowiem jej wpis skutkuje obciążeniem nieruchomości. Zatem nie może dojść do skutecznego ustanowienia hipoteki umownej, jeżeli oświadczenie o ustanowieniu tej hipoteki zostało złożone po dokonaniu zajęcia. Z treści zadania wynika, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki złożone zostało po zajęciu

a wnioski o wpis hipoteki wpłynęłyby po ujawnieniu w księdze wieczystej wszczęcia egzekucji z nieruchomości, której hipoteka ma dotyczyć. Stanowisko, iż wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej jest niedopuszczalny po ujawnieniu w tej księdze wszczęcia egzekucji jest ugruntowane zarówno w judykaturze (uchwała SN z dnia 29 kwietnia 2008 r. III CZP 15/08, postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 r. IV CSK 218/11), jak i w doktrynie (Księgi wieczyste i hipoteka Komentarz pod redakcją Jerzego Pisulińskiego, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2014 r. s. 689).

Reasumując, w ocenie Zespołu przygotowującego zadanie na egzamin notarialny, niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki na opisanej w zadaniu nieruchomości, zgodnie z intencją i zamiarem Marka Samsona.