

Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności
notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności
w dniu 7 września 2017 r.

W ocenie Zespołu, notariusz powinien zgodnie z zamiarem stron sporządzić akt notarialny umowy sprzedaży lokalu, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i zobowiązanie do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.

Uzasadnienie dopuszczalności dokonania czynności powinno uwzględniać następujące zagadnienia:

1.

Adam Kowalski może sam rozporządzić prawem odrębnej własności lokalu, zbędny jest udział i zgoda małżonka (art. 37 § 1 pkt. 1 k.r.o.). Prawo odrębnej własności lokalu stanowi majątek osobisty Adama Kowalskiego, ponieważ powstało z przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu, które przysługiwało mu przed zawarciem związku małżeńskiego, wchodzącego do majątku osobistego (dawniej odrębnego), w odrębną własność lokalu, a małżonkowie umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) w brzmieniu obowiązującym w dacie przeniesienia własności lokalu, tj. przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180), na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty należności określonych w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy. Na skutek umowy zawartej w tym trybie przez Adama Kowalskiego, przestało istnieć lokatorskie prawo do lokalu stanowiące jego majątek osobisty (dawniej odrębny), a powstało prawo odrębnej własności lokalu. W judykaturze przyjmuje się, że w tej sytuacji dokonana zmiana charakteru prawa oznacza, że prawo nabyte zostało uzyskane kosztem majątku osobistego. Powyższe prowadzi do wniosku, że pomimo nabycia przez Adama Kowalskiego odrębnej własności lokalu w czasie, gdy pozostawał w małżeńskiej wspólności ustawowej, należy ono do jego majątku osobistego, zgodnie z art. 33 pkt 10 k.r.o. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r. III CZP 13/15, Biul. SN 2015/4/8).

2.

Nie stanowi przeszkody do zawarcia umowy sprzedaży okoliczność, że Anatolij Dimitri jest obywatelem Ukrainy.

Co do zasady, zgodnie z art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Nabycie własności nieruchomości do współwłasności ułamkowej również wymaga zezwolenia (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2002 r., V SA 1909/01).

Wyrażony w art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie wymienionych w ust. 4 art. 1 praw rzeczowych do nieruchomości, doznaje w przepisach ustawy kolejno ograniczeń tak podmiotowych, jak i przedmiotowych. W art. 8 ust. 1 pkt 1 tej ustawy ustawodawca wprost postanowił, że zezwolenia nie wymaga nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z treści kazusu wynika zaś, że nie znajduje zastosowania art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

3.

Dopuszczalne jest również ustanowienie hipoteki i rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym w granicach proponowanych przez Annę Nowak i Anatolija Dimitri, tj. do kwoty 450.000 zł.

Nie może ulegać wątpliwości, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i oświadczenie o zobowiązaniu do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne może złożyć również Anatolij Dimitri jako obywatel Ukrainy.

Istota problemu sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, czy Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna we Wrocławiu jest uprawniony z tytułu roszczenia o przeniesienie jego hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne jedynie do wysokości sumy uprzednio ustanowionej hipoteki, czy też jego roszczenie nie jest ograniczone kwotowo. A zatem, czy nabywcy Anna Nowak i Anatolij Dimitri mogą zobowiązać się do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym w granicach hipoteki ustanowionej obecnie na pierwszym miejscu (250.000 złotych), czy też do wysokości sumy hipoteki ustanowionej na rzecz Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej we Wrocławiu (450.000 złotych).

Zgodnie z art. 101⁹ u.k.w.h. roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie

jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrzeczone miejsce z chwilą, gdy stało się wolne.

Z przepisu art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. wynika, że rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym następuje w granicach wygasłej hipoteki. Przez „granice wygasłej hipoteki” należy rozumieć: kwotę wygasłej hipoteki, walutę oraz pierwszeństwo. Przyjmuje się zarówno w doktrynie, jak i judykaturze, że przepis ten powinien być traktowany jako ochrona wierzycieli hipotecznych z takim samym lub niższym pierwszeństwem, albowiem zapewnia wierzycielom to, że kwota hipoteki ujawnionej przed ich hipoteką w księdze wieczystej nie ulegnie bez ich zgody podwyższeniu. Zatem w sytuacji, gdy w księdze wieczystej nie są wpisane prawa obciążające nieruchomość z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, dopuszczalne jest rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym nie mieszczące się w granicach wygasłej hipoteki, na kwotę wyższą od sumy tego miejsca. Powyższe z oczywistych względów odnosi się także do roszczenia o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę. Dopuszczalne jest zatem zobowiązanie do przeniesienia na opróżnione miejsce hipoteki o wyższej sumie niż suma wygasłej hipoteki. Stanowisko to znajduje potwierdzenie zarówno w doktrynie, jak i judykaturze (Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 509/14, Monitor Prawa Bankowego z 2016 r., nr 4, str. 29; Tomasz Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis 2014; Ewa Bałan-Gonciarz, Helena Ciepla, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Lex 2011).