

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej**  
**do zadania polegającego na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności**  
**notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności**  
**w dniu 4 września 2026 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien odmówić dokonania czynności, tj. sporządzenia aktu notarialnego umowy o przewłaszczeniu nieruchomości na zabezpieczenie.

1. Podstawą takiego działania notariusza jest art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2026 r. poz. 614). Przepis ten stanowi, że notariusz odmówi dokonania czynności sprzecznej z prawem. Chodzi tu w szczególności o przypadki, gdy zamierzona czynność prawna byłaby nieważna, w tym z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, co wynika tak z treści czynności, jak i z okoliczności jej dokonywania (uchwała SN z 18.12.2013 r., III CZP 82/13).

2. Uzgodnionym przez strony umowy pożyczki sposobem zabezpieczenia jej zwrotu przez Michała Morka (pożyczkobiorca) ma być umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości będącej własnością osoby trzeciej (w stosunku do stron umowy pożyczki), tj. syna pożyczkobiorcy – małoletniego Piotra Morka. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie to przykład czynności prawnej powierniczej, mającej swoje korzenie w prawie rzymskim (por. A. Szpunar, O powierniczych czynnościach prawnych, Rejent 1993, nr 11, s. 9-11). Przewłaszczający jako powiernik powierza wierzycielowi rzecz, przenosząc jej własność, w celu zabezpieczenia wierzytelności (por. J. Skąpski, Studia Cywilistyczne 1969, t. 13 – 14, s. 315 – 316). Umowa ta nie została stypizowana normatywnie w obowiązującym prawie. Nie ma więc w porządku prawnym ani jej definicji legalnej, ani wzorca ustawowego określającego wszystkie jej elementy. Należy jednak odnotować, że tego rodzaju umowa została szczątkowo uregulowana np. w art. 387<sup>1</sup> k.c. czy w art. 101 ustawy – Prawo bankowe.

3. W świetle zamierzonej treści umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jednym z możliwych sposobów zaspokojenia wierzyciela jest definitywne zatrzymanie przez niego własności rzeczy. W następstwie tego wierzyciel zaspokaja się z wartości rzeczy. Z tego względu wartość ta musi odpowiadać wysokości zabezpieczonej wierzytelności. Ewentualna nadwyżka wartości nieruchomości ponad wysokość niezaspokojonej wierzytelności musi zostać zwrócona, co powinno być uregulowane w umowie przewłaszczenia. Jeżeli umowa tego nie przewiduje, a więc *de facto* uprawnia wierzyciela do zatrzymania rzeczy o wartości

wielokrotnie przewyższającej zabezpieczaną wierzytelność, mamy do czynienia z sytuacją, gdy zabezpieczenie przestaje spełniać swoją funkcję, a staje się źródłem dodatkowych, nieuprawnionych korzyści. To zaś oznacza sprzeczność z naturą (właściwością) stosunku zobowiązaniowego. Taka umowa byłaby więc niedopuszczalna w świetle art. 353<sup>1</sup> k.c. Byłaby też w efekcie nieważna w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. jako sprzeczna z ustawą. Zachodzi to m.in. wtedy, gdy strony umowy, jak w stanie faktycznym zadania, przewidują rozliczenie się z nadwyżki wartości nieruchomości w stosunku do wysokości zabezpieczonej wierzytelności wyłącznie w ściśle określonej sytuacji, tj. w przypadku sprzedaży rzeczy przez wierzyciela, przy czym umowa przewłaszczenia jednocześnie nie obliguje wierzyciela do tej sprzedaży. W projektowanej umowie wskazuje się, że pożyczkodawca będzie zobowiązany zwrócić nadwyżkę wartości nieruchomości ponad wysokość wierzytelności, ale nastąpi to dopiero wówczas, gdy dokona sprzedaży rzeczy. Tymczasem nic go do tej sprzedaży nie zobowiązuje, a więc pozostaje w ramach jego swobodnej decyzji. W takiej sytuacji, wobec uregulowania w zamierzonej umowie kwestii rozliczenia się z nadwyżki, wątpliwe będzie wykorzystanie przez przewłaszczającego instytucji bezpodstawnego wzbogacenia, która niekiedy wskazywana jest jako swoiste remedium na brak uzgodnień w tym zakresie między stronami umowy przewłaszczenia (wyrok SN z 22.10.2014 r., II CSK 784/13). Poza tym w realiach obrotu prawnego wydaje się wysoce wątpliwe dokonanie sprzedaży nieruchomości obciążonej prawem dożywocia.

4. W orzecznictwie wyrażany jest szeroko pogląd, że określenie mechanizmu zaspokojenia wierzyciela, jak też zwrotu nadwyżki, nie może rażąco naruszać praw jednej ze stron umowy, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (wyroki SN z: 13.05.2011 r., V CSK 360/10; 22.10.2014 r., II CSK 784/13). Taka kwalifikacja, wedle ugruntowanego już orzecznictwa, występuje zwłaszcza wtedy, gdy zachodzi przypadek tzw. nadzabezpieczenia. Wówczas bowiem czynność prawna przynosi wierzycielowi rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione korzyści (wyroki SN z: 31.03.2016 r., IV CSK 372/15; 28.10.2010 r., II CSK 218/10; 9.02.2012 r., II CSK 181/11). Rażące zachwianie proporcjonalności między wysokością długu a wartością przewłaszczonej nieruchomości prowadzi zazwyczaj do nieważności umowy przewłaszczenia (por. wyroki SN z 12.02.2016 r., II CSK 815/14 i z 17.01.2020 r., IV CSK 513/18). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w stanie faktycznym zadania, jako że dla zabezpieczenia wierzytelności w kwocie 200 000 zł proponuje się przewłaszczenie rzeczy, której wartość rynkową strony przyszłej umowy deklarują zgodnie na kwotę 800 000 zł, co znajduje potwierdzenie w operacie szacunkowym. Tymczasem, w umowie przewiduje się definitywne zatrzymanie rzeczy przez wierzyciela w przypadku

braku zapłaty w terminie którejkolwiek z rat pożyczki. Oznacza to więc, że wierzyciel będzie do tego uprawniony nawet przy niezapłaceniu przez pożyczkobiorcę tylko ostatniej raty pożyczki. Oznaczałoby to sytuację, gdy przewłaszczający traci definitywnie własność rzeczy o wartości 800 000 zł, pomimo braku zwrotu jedynie kwoty 50 000 zł.

5. Jak wynika ze stanu faktycznego zadania, przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie ma być nieruchomość należąca do osoby trzeciej w stosunku do stron umowy pożyczki, tj. do małoletniego syna pożyczkobiorcy – Piotra Morka. Generalnie nie ma przeszkód, aby zabezpieczenia w taki sposób udzieliła osoba trzecia. Planowana czynność stanowi jednak przejaw zarządu majątkiem dziecka i bez wątpienia przekracza zakres zwykłego zarządu tym majątkiem. W tej sytuacji konieczne jest uzyskanie zezwolenia sądu opiekuńczego, o jakim stanowi art. 101 § 3 k.r.o. Dokonanie tego rodzaju czynności bez uprzedniej zgody sądu prowadziłoby do jej bezwzględnej nieważności w warunkach art. 58 § 1 k.c. (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 30.04.1977 r., III CZP 73/76, wyrok SN z 16.11.1982 r., I CR 234/82; wyrok SA w Białymstoku z 13.05.2022 r., I ACa 641/21).

6. Należy zwrócić uwagę, że przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie ma być nieruchomość stanowiąca własność Piotra Morka, którą ten nabył w wyniku dziedziczenia po swojej matce. Konieczne jest zatem wskazanie na regulację zawartą w art. 19 ust. 6 i 7 w zw. z art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. Z przepisów tych wynika, że jeżeli przedmiotem aktu notarialnego ma być m.in. zbycie rzeczy uzyskanej tytułem dziedziczenia, notariusz może dokonać takiej czynności tylko za uprzednią pisemną zgodą naczelnika urzędu skarbowego albo po przedstawieniu określonej treści zaświadczenia tegoż naczelnika bądź okazania deklaracji podatkowej SD-Z2 wraz z potwierdzeniem jej złożenia organowi podatkowemu. Tymczasem w stanie faktycznym zadania nie ma informacji, aby tego rodzaju dokumenty były przedkładane notariuszowi. Oznacza to więc, przy wykładni *a contrario* powołanego przepisu, że notariusz nie może dokonać żądanej czynności przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości, którą należy w tym wypadku potraktować jako „zbycie rzeczy” w rozumieniu art. 19 ust. 6 cyt. ustawy.

7. Z analizy wpisów dokonanych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wynika, że jest w niej ujawnione ostrzeżenie o zakazie zbywania nieruchomości, orzeczone przez sąd w ramach zabezpieczenia roszczenia. Z faktu, że tego rodzaju zabezpieczenie zostało udzielone należy wnioskować, iż służyło ono zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego (art. 756<sup>3</sup> § 1 k.p.c.). W świetle powyższego należy uznać, że notariusz zobligowany jest odmówić sporządzenia aktu notarialnego zbycia ww. nieruchomości, skoro czynność prawna

dokonana wbrew zakazowi zbycia jest nieważna (art. 756<sup>4</sup> § 2 k.p.c.). Ze stanu faktycznego zadania wynika jednak, że Michał Morek okazał notariuszowi prawomocne postanowienie sądu stwierdzające upadek zabezpieczenia (art. 757 k.p.c.). Jak przyjmuje się w literaturze przedmiotu, na skutek upadku zabezpieczenia uchylone zostają wszystkie skutki prawne związane z jego udzieleniem, zarówno w sferze prawa procesowego, jak i materialnego [por. M. Muliński, w: J. Jankowski (red.), Kodeks postępowania cywilnego, 2013 r., s. 62]. W efekcie tego zakaz zbywania nieruchomości stał się już nieaktualny, a prawomocne postanowienie sądu obaliło domniemanie związane z wpisem w księdze wieczystej zakazu zbywania wynikającego z zabezpieczenia.

8. Z analizy wpisów dokonanych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wynika również, że zostało w niej ujawnione prawo dożywocia na rzecz Marii Kruk, teściowej pożyczkobiorcy. Okoliczność ta nie ma jednak żadnego wpływu na zamierzoną czynność przewłaszczenia nieruchomości. W szczególności nie wchodzi tu w grę art. 387<sup>1</sup> k.c., w świetle którego można by rozważać nieważność umowy przewłaszczenia wobec niespełnienia wymogów zawartych w tym przepisie. Należy jednak podkreślić, że powołana regulacja odnosi się do przypadku, gdy nieruchomość służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przewłaszczającego, z czym nie mamy tu do czynienia. Na nieruchomości zamieszkuje bowiem tylko babka jej właściciela, a nie on sam.

9. Wobec istnienia kilku podstaw odmowy dokonania czynności, w ocenie Zespołu niewskazanie wszystkich podstaw odmowy dokonania czynności i ich uzasadnienia nie musi dyskwalifikować pracy zdającego, natomiast powinno być oceniane w ramach ustawowej skali ocen.