

1. Hipoteka na nieruchomości ustanowiona przez dłużnika osobistego

Repertorium A Nr 8617/2018

Akt notarialny^d

Dnia dwudziestego drugiego października dwa tysiące osiemnastego roku (22.10.2018 r.) przed *Justyną Zaborską*, notariuszem we Wrocławiu, w prowadzonej przez nią kancelarii notarialnej we Wrocławiu przy ul. Jana III Sobieskiego 14a/2, stawili się:

1. *Leszek Damian Michalski*, używający imienia *Leszek*, syn *Piotra* i *Pelagii*, PESEL: 63080402352, legitymujący się dowodem osobistym: AUV 472733, zam.: al. Jana Matejki 15/26, 50-333 Wrocław,

2. *Stanisław Zdzisław Wróblewski*, używający imienia *Stanisław*, syn *Jana* i *Pauliny*, PESEL: 66050410797, legitymujący się dowodem osobistym: AUR 717466, zam.: ul. Wierzbowa 22, 50-056 Wrocław,

działający łącznie za spółkę pod firmą: KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, adres: ul. Żegiestowska 29, 50-542 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS: 000063636, której akta przechowuje Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, jako członkowie Zarządu, tj. *Leszek Michalski* – Prezes Zarządu i *Stanisław Wróblewski* – Wiceprezes Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki i ujawnieni w tym charakterze w powołanym rejestrze, na potwierdzenie czego okazują dotyczący reprezentowanej przez nich Spółki wydruk z Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, sporządzonym według stanu na dzień 22.10.2018 r., pobrany na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z 20.8.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 986 ze zm.), identyfikator wydruku: RP/314825/10/20181022091756 oraz okazują, że dane ujawnione w tej Informacji nie uległy zmianie, a ich uprawnienie do reprezentowania wymienionej spółki nie wygasło.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery i serie zostały powołane przy nazwiskach.

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki^a

§ 1. Stawający *Leszek Michalski* i *Stanisław Wróblewski*, działając za KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, oświadczają, że:

- 1) reprezentowana przez nich Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej 29, oznaczonej jako działka Nr 27/1 (dwadzieścia siedem łamane przez jeden) z obrębu ewidencyjnego: 0013, GAJ, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, Kw Nr: WR1K/00098647/5;
- 2) działki III i IV księgi wieczystej wymienionej w pkt 1 nie zawierają żadnych wpisów, wzmianek ani ostrzeżeń;
- 3) reprezentowana przez nich Spółka nie złożyła jakiegokolwiek wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej, o której mowa w pkt 1, obciążeń nieruchomości jakimikolwiek prawami, jak również wedle ich najlepszej wiedzy wniosku takiego nie złożyła osoba trzecia;
- 4) brak podstaw do ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości, o której mowa w pkt 1;
- 5) nieruchomość, o której mowa w pkt 1, jest wolna od wad prawnych, w szczególności nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym rzeczowymi lub obligacyjnymi, ani nie istnieje zobowiązanie do takiego obciążenia, nie toczy się i brak jest podstaw do wszczęcia jakiegokolwiek postępowania sądowego bądź administracyjnego dotyczącego własności tej nieruchomości, nie istnieje spór co do osoby właściciela;
- 6) KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu nie znajduje się w trakcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego bądź zatwierdzenia układu, nie jest prowadzone jej postępowanie układowe lub likwidacyjne, nie złożyła oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego, nie toczą się wobec niej żadne postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne czy zabezpieczające, które mogłyby mieć wpływ na ważność i skuteczność ustanowienia hipoteki, o której mowa w niniejszym akcie, a jej ustanowienie nie będzie stanowić czynności nieważnej lub bezskutecznej, w szczególności nie będzie mogło być uznane za zdziałane z pokrzywdzeniem wierzycieli KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.

Na potwierdzenie tych oświadczeń Stawający okazują odpis aktualny z księgi wieczystej Kw Nr: WR1K/00098647/5, wydany dnia 22.10.2018 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

§ 2. Stawający *Leszek Michalski* i *Stanisław Wróblewski*, działając za KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, oświadczają, że reprezentowana przez nich Spółka zawarła w dniu 22.10.2018 r. umowę pożyczki, na mocy której STALCOR spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS: 0000198372, udzieliła KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pożyczki w kwocie 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych), podlegającej zwrotowi w terminie do dnia 30.11.2019 r. wraz z umownymi odsetkami według zmiennej stopy rocznej wynoszącej WIBOR 6M + 2,5%^b. Stawający *Leszek Michalski* i *Stanisław Wróblewski* okazują powyższą umowę pożyczki.

§ 3. Stawający *Leszek Michalski* i *Stanisław Wróblewski*, działając za KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, oświadczają, że reprezentowana przez nich Spółka^c w celu zabezpieczenia wynikających z opisanej w § 2 umowy pożyczki z dnia 22.10.2018 r. wierzytelności STALCOR spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o zwrot pożyczki oraz zapłatę odsetek, ustanawia na rzecz STALCOR spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu hipotekę z najwyższym prawem pierwszeństwa do kwoty 750 000 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na opisanej w § 1 nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej 29, oznaczonej jako działka Nr 27/1 (dwadzieścia siedem łamane przez jeden) z obrębu ewidencyjnego: 0013, GAJ, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr: WR1K/00098647/5.

§ 4. Na podstawie oświadczeń objętych niniejszym aktem, stosownie do art. 92 § 4 PrNot w zw. z art. 626⁴ KPC stawający *Leszek Michalski* i *Stanisław Wróblewski*, działając za KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, wnoszą do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr: WR1K/00098647/5/00023491/3, wpisu hipoteki do kwoty 750 000 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), ustanowionej zgodnie z § 3 niniejszego aktu, na rzecz STALCOR spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, REGON: 896426732.

§ 5. Wypisy tego aktu można wydawać w dowolnej liczbie również STALCOR spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

§ 6. Koszty tego aktu oraz koszty sądowe wpisu hipoteki ponosi KARBON Wrocław Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.

§ 7. Notariusz pouczył Stawających o treści art. 67 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)^e.

§ 8. Notariusz pobrał:

- 1) podatek od czynności cywilnoprawnych (art. 1 pkt 1 lit. h, art. 3 ust. 1 pkt 2a, art. 4 pkt 8, art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.) – 19 zł;
- 2) opłatę sądową (art. 42 ust. 1 ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) za wpis hipoteki – 200 zł;
- 3) takse notarialną (§ 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) – 3770 zł;
- 4) 23% podatku od towarów i usług (art. 41 ust. 1 ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.) – 867,10 zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Leszek Michalski
Stanisław Wróblewski
Justyna Zaborska
Notariusz

Uwagi i objaśnienia

^a **Hipoteka.** Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 KC). Definicję opisową hipoteki podaje art. 65 ust. 1 KWU, stwierdzając, iż w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości 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).

W myśl art. 65 ust. 2 i 3 KWU przedmiotem hipoteki może być także:

- 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką;
- 4) część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych powyżej w pkt 1 i 2.

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki (art. 72 KWU).

^b **Wierzytelność zabezpieczona.** Z art. 68 ust. 1 KWU wynika, iż hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Nie jest zatem możliwe ustanowienie hipoteki, jeżeli nie istnieje wierzytelność, względnie: nie jest przewidywane powstanie skonkretyzowanej wierzytelności.

Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej (art. 68 ust. 2 zd. 1 KWU). Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki (art. 68 ust. 2 zd. 2 KWU). Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej (art. 68 ust. 3 KWU).

Hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi (art. 68¹ ust. 1 KWU).

W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem (art. 68¹ ust. 2 KWU).

Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczyste (art. 69 KWU).

^c **Dłużnik hipoteczny.** Hipotekę może ustanowić zarówno dłużnik zabezpieczonej wierzytelności (tzw. dłużnik osobisty), jak i osoba trzecia (tzw. dłużnik rzeczowy).

^d **Forma.** Zgodnie z art. 245 § 1 KC, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio

przepisy o przeniesieniu własności. Dotyczy to w szczególności formy, a zatem do ustanowienia hipoteki na nieruchomości, wieczystym użytkowaniu, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bądź udziału w tych prawach wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 158 KC), przy czym forma ta jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia (art. 245 § 2 zd. 2 KC).

Wyjątek co do formy wymaganej dla ustanowienia hipoteki przewiduje art. 95 PrBank. W szczególności:

- 1) w myśl art. 95 ust. 1 PrBank, księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych;
- 2) czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wiarytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w art. 95 ust. 1 PrBank, ma datę pewną od daty tego dokumentu (art. 95 ust. 2 PrBank);
- 3) dokumenty, o których mowa w art. 95 ust. 1 PrBank, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wiarytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów (art. 95 ust. 4 PrBank);
- 4) do ustanowienia hipoteki, o której mowa w art. 95 ust. 3 PrBank, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 95 ust. 4 PrBank);
- 5) zgodnie z art. 95 ust. 5 PrBank, powyższe przepisy art. 95 ust. 1–4 PrBank stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wiarytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wiarytelność hipoteczną.

^e **Wpis w księdze wieczystej.** Zgodnie z art. 67 KWU do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej – wpis ten ma charakter konstytutywny.

Orzecnictwo

1. Uchw. SN z 9.3.1995 r., III CZP 149/94, MoP 1995, Nr 11, s. 336 i n. z krytyczną glosą S. Rudnickiego, PS 1995, Nr 10, s. 101–108

Wniosek o wpis hipoteki nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest już użytkownikiem wieczystym nieruchomości, nawet wtedy, gdy wpis wymagany do przeniesienia użytkowania

wieczystego został dokonany przed prawomocnym rozstrzygnięciem wcześniej złożonego wniosku o wpis hipoteki.

2. Post. SN z 18.3.2003 r., IV CKN 1928/00, OSNC 2004, Nr 6, poz. 90

Zmiana charakteru współwłasności z bezudziałowej (łącznej) na współwłasność w częściach ułamkowych nie wpływa na przedmiot i zakres hipoteki ustanowionej na nieruchomości. Nadal hipoteką obciążona jest nieruchomość, a nie powstałe udziały (części ułamkowe współwłaścicieli).

3. Wyr. SN z 25.8.2004 r., IV CK 606/03, Legalis

Sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji niezyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy.

4. Post. SN z 20.4.2005 r., V CK 820/04, Legalis

Nie można ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której nie przysługuje wierzytelność.

5. Wyr. SA we Wrocławiu z 6.9.2007 r., I ACa 769/07, OSAWr 2007, Nr 4, poz. 59

W przypadku współwłasności w częściach ułamkowych każdy ze współwłaścicieli może odrębnie obciążać swój udział we współwłasności. Niezależnie od tego współwłaścicielom przysługuje uprawnienie do obciążania hipoteką wspólnej nieruchomości; wymaga to zgody wszystkich współwłaścicieli.

Ustanowienie przez współwłaścicieli hipoteki obciążającej ich wspólną nieruchomość rodzi solidarną odpowiedzialność współwłaścicieli za ich dług rzeczowy.

6. Wyr. SN z 6.7.2012 r., V CSK 394/11, M. Pr. Bank. 2013, Nr 10, s. 38 i n.

Istnienie hipoteki zabezpieczającej wierzytelność jest akcesoryjnie uzależnione od istnienia wierzytelności.

7. Post. SN z 11.4.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013, Nr 12, poz. 145

Niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki na części nieruchomości będącej własnością jednej osoby (art. 65 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.).

Za niedopuszczalne uznać należy ograniczenie przedmiotu hipoteki do niektórych tylko działek, nawet geodezyjnie wyodrębnionych, ale objętych jedną nieruchomością. Dotyczy to również sytuacji wydzielenia przez właściciela nieruchomości udziału z nieruchomości stanowiącej jego własność. W aspekcie materialnoprawnym własność nieruchomości nie może być związana z udziałami, dotyczy ona bowiem jej całości. Obciążenie części nieruchomości dopuszczalne jest wyłącznie w trakcie trwania współwłasności. Nie ma natomiast przeszkód do dokonania podziału nieruchomości i ustanowienia hipoteki na nowo powstałej nieruchomości.

8. Wyr. NSA z 1.8.2014 r., II FSK 1999/12, POP 2014, Nr 5, s. 82

O ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej (art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych) można natomiast mówić wówczas, gdy:

- w dacie ustanowienia hipoteki nie jest znana wysokość wierzytelności głównej wynikającej z określonego stosunku prawnego, albo
- w sumie hipoteki wyrażona została kwota przewyższająca znaną należność główną, a nadwyżkę ponad tę wartość odniesiono do nieskonkretyzowanych co do wysokości roszczeń wierzyciela o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne.

9. Post. SN z 25.6.2014 r., IV CSK 654/13, Legalis

1. Hipoteka zawsze jest tylko prawem na prawie. W konsekwencji hipoteka może być ustanowiona na prawie własności nieruchomości. Gdy zatem prawo własności nieruchomości przysługuje kilku osobom, sformułowanie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości oznacza ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

2. Przedmiotem hipoteki jest prawo własności nieruchomości, a nie nieruchomość. Znajduje ona potwierdzenie w przepisach art. 65 ust. 2–4 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), które expressis verbis dotyczą praw jako przedmiotów hipoteki.

10. Wyr. NSA z 1.8.2014 r., II FSK 1999/12, ONSAiWSA 2015, Nr 6, poz. 109

Jezeli z treści czynności prawnej (umowy pożyczki), a przede wszystkim z oświadczenia dłużnika o ustanowieniu hipoteki wynika, że sumą hipoteki objęto jedynie kwotę odpowiadającą rzeczywistej wysokości należności głównej (wartości udzielonej pożyczki), to w zakresie zabezpieczenia hipotecznego nie mieszczą się inne świadczenia o roszczenia uboczne wymienione w art. 69 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.); taka hipoteka zabezpiecza wierzytelność istniejącą o skonkretyzowanej kwocie w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. a ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.).

11. Wyr. SN z 29.4.2015 r., V CSK 445/14, Legalis

1. Jeżeli kredyt był wyrażony w walucie obcej, to hipoteka zabezpieczająca jego spłatę powinna być wyrażona również w tej samej walucie obcej, co wynika z zasady akcesoryjności hipoteki wyrażonej w art. 65 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) oraz z regulacji zawartej w art. 68 zd. 2 tej ustawy w dawnym brzmieniu. Nie zmienia tej zasady przyjęcie w umowie kredytu, że jego wypłata i spłata nastąpi w walucie polskiej, a zatem w tej walucie obowiązany jest spełnić swoje zobowiązanie dłużnik.

2. Zgodnie z art. 95 ustawy z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.) podstawą wpisu hipoteki na zabezpieczenie kredytu bankowego (hipoteki bankowej) są dokumenty bankowe stwierdzające udzielenie kredytu, jego wysokość, zasady oprocentowania i warunki spłaty oraz pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki. Właściciel nieruchomości ustanawiając hipotekę na zabezpieczenie kredytu bankowego przyjmuje zatem odpowiedzialność rzeczową za ściśle określony dług, wynikający z oznaczonej umowy kredytowej, określającej między innymi zasady spłaty zadłużenia, w tym walutę spłaty

i odpowiada w tym zakresie tak samo jak dłużnik osobisty. Jeżeli zatem podstawą wpisu hipoteki oznaczonej w walucie obcej jest umowa kredytu wyrażonego także w tej walucie, natomiast spłatę kredytu ustalono w walucie polskiej, to dłużnik hipoteczny, niebędący dłużnikiem osobistym, obowiązany jest spłacić swoje zobowiązanie rzeczowe także w walucie polskiej.

12. Post. SN z 17.6.2015 r., I CSK 326/14, Legalis

1. Wobec braku ustawowego zakazu, który miałby swe oparcie w treści art. 65 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.), jak również wobec braku innych ustawowych podstaw do konstruowania tego zakazu, od woli stron zależy ustanowienie kilku hipotek na tej samej nieruchomości zabezpieczających tę samą wierzytelność wynikającą z określonego stosunku prawnego.

2. Nie ma przeszkód do zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie.

2. Hipoteka na własności lokalu ustanowiona w celu zabezpieczenia zobowiązania osoby trzeciej

Repertorium A Nr 7233/2018

Akt notarialny

Dnia dwudziestego szóstego czerwca dwa tysiące osiemnastego roku (26.6.2018 r.) przed *Arnoldem Mocnym*, notariuszem w Lublinie, w prowadzonej przez niego kancelarii notarialnej w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście 17/12, stawił się:

1. *Karolina Marciniak*, córka *Jerzego* i *Teresy*, PESEL: 680511910244 zamieszkała: ul. Fosforowa 14, 01-234 Lublin, legitymująca się dowodem osobistym: AGG 351901, oraz jej mąż

2. *Remigiusz Marciniak*, syn *Józefa* i *Doroty*, PESEL: 67031102776, zam.: ul. Fosforowa 14, 01-234 Lublin, legitymujący się dowodem osobistym: AHN 289821.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery i serie zostały powołane przy nazwiskach.

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki^a

§ 1. Stawający *Karolina* i *Remigiusz* małżonkowie *Marciniakowie* oświadczają, że:

- 1) na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej są właścicielami lokalu położonego w Lublinie, przy ul. Krochmalnej, w budynku Nr 26, oznaczonego jako lokal Nr 17, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr: LU1L/00023491/3;
- 2) działy III i IV księgi wieczystej wymienionej w pkt 1 nie zawierają żadnych wpisów, wzmianek ani ostrzeżeń;
- 3) nie złożyli jakiegokolwiek wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej, o której mowa w pkt 1, obciążeń lokalu jakimikolwiek prawami, jak również wedle ich najlepszej wiedzy wniosku takiego nie złożyła osoba trzecia;
- 4) lokal, o którym mowa w pkt 1, jest wolny od wad prawnych, w szczególności nie toczy się i brak jest podstaw do wszczęcia jakiegokolwiek postępowania sądowego bądź administracyjnego dotyczącego własności tego lokalu, nie istnieje spór co do osoby jego właściciela, nie jest obciążony prawami osób trzecich, w tym rzeczowymi lub obligacyjnymi, ani nie istnieje zobowiązanie do takiego obciążenia;
- 5) brak podstaw do ustanowienia hipoteki przymusowej na lokalu, o którym mowa w pkt 1;

6) ustanowienie hipoteki, o której mowa w dalszej części niniejszego aktu, nie będzie stanowił czynności nieważnej lub bezskutecznej, w szczególności nie będzie mogło być uznane za zdziałane z pokrzywdzeniem wierzycieli stawających. Na potwierdzenie tych oświadczeń stawający *Karolina* i *Remigiusz* małżonkowie *Marciniakowie* okazują odpis aktualny księgi wieczystej Kw Nr: LU1L/00023491/3, wydany dnia 26.6.2018 r. przez Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2. Stawający *Karolina* i *Remigiusz* małżonkowie *Marciniakowie* oświadczają, że w celu zabezpieczenia zapłaty przez *Wacławę Marciniak*, PESEL: 43010110224 oraz jej męża *Pawła Marciniaka*, PESEL: 41042901234, na rzecz ZEUS spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie, Nr KRS: 0000309309, zobowiązania pieniężnego w kwocie 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10.4.2018 r., ustanawiają na rzecz ZEUS spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie, Nr KRS: 0000309309, hipotekę z najwyższym prawem pierwszeństwa do kwoty 75 000 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) na opisanym w § 1 lokalu położonego w Lublinie, przy ul. Krochmalnej, w budynku Nr 26, oznaczonego jako lokal Nr 17, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr: LU1L/00023491/3. Na dowód istnienia powyższego zobowiązania Stawający okazują pisemne oświadczenie *Wacławy* i *Pawła* małżonków *Marciniaków* z dnia 26.6.2018 r. o uznaniu długu wobec ZEUS spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie.

§ 3. Na podstawie oświadczeń objętych niniejszym aktem, stosownie do art. 92 § 4 PrNot w zw. z art. 626⁴ KPC Stawający *Karolina* i *Remigiusz* małżonkowie *Marciniakowie* wnoszą do Sądu Rejonowego w Lublinie X Wydziału Ksiąg Wieczystych o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr: LU1L/00023491/3, wpisu hipoteki do 75 000 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), ustanowionej zgodnie z § 2 niniejszego aktu na rzecz ZEUS spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie, REGON: 432426732.

§ 4. Wypisy tego aktu można wydawać w dowolnej liczbie również ZEUS spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie.

§ 5. Koszty tego aktu oraz koszty sądowe wpisu hipoteki ponoszą Stawający *Remigiusz* i *Karolina Marciniakowie*.

§ 6. Notariusz pouczył Stawających o treści art. 67 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.).

§ 7. Notariusz pobrał:

- 1) podatek od czynności cywilnoprawnych (art. 1 pkt 1 lit. h, art. 3 ust. 1 pkt 2a, art. 4 pkt 8, art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. a ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.) – 19 zł;
- 2) opłatę sądową (art. 42 ust. 1 ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.), za wpis hipoteki – 200 zł;
- 3) takse notarialną (§ 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) – 1070 zł;
- 4) 23% podatku od towarów i usług (art. 41 ust. 1 ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.) – 246,10 zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Karolina Marciniak

Remigiusz Marciniak

Arnold Mocny

Notariusz

Uwagi i objaśnienia

^a **Hipoteka. Patrz:** uwagi i objaśnienia do wzoru Nr 1.

Orzecznictwo

Patrz: orzecznictwo do wzoru Nr 1.