



**SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII KADENCJA**

---

Warszawa, dnia 21 listopada 2012 r.

**Druk nr 256**

---

**KOMISJA  
USTAWODAWCZA**

**Pan  
Bogdan BORUSEWICZ  
MARSZAŁEK SENATU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 85a ust. 3 pkt 1 Regulaminu Senatu Komisja Ustawodawcza wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

**o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.**

Do reprezentowania Komisji w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniony jest senator Bohdan Paszkowski.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Przewodniczący Komisji  
Ustawodawczej  
(-) Piotr Zientarski

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 76 po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup>–1<sup>4</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką.

1<sup>2</sup>. Jeżeli współwłaścicielowi, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje roszczenie o dopłatę, hipoteka na jego nieruchomości obejmuje to roszczenie.

1<sup>3</sup>. Jeżeli w wyniku zniesienia współwłasności współwłaścicielowi, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje roszczenie o spłatę, na roszczeniu tym powstaje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na roszczeniach o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.

1<sup>4</sup>. Postanowienie umowy znoszącej współwłasność nieruchomości, na mocy którego współwłaściciel, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.”;

2) w art. 101 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego.”.

**Art. 2.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, z 2009 r. Nr 131, poz. 1075, z 2011 r. Nr 230, poz. 1370 oraz z 2012 r., poz. 827.

## **UZASADNIENIE**

### **1. Cel projektowanej ustawy**

Celem projektu jest dostosowanie systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. (sygn. akt P 15/12) dotyczącego ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.). Jego sentencja została ogłoszona dnia 19 lipca 2012 r. w Dz. U. poz. 827, a pełny tekst rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem w OTK ZU Nr 7A, poz. 77.

Generalnie chodzi w nim wprowadzenie ochrony wierzyciela, którego wierzytelność została zabezpieczona hipoteką na części ułamkowej nieruchomości, w sytuacji gdy następnie dochodzi do zniesienia współwłasności. W obecnym stanie prawnym (po wyroku TK) hipoteka taka wygasa.

### **2. Przedmiot i istota rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego**

**2.1.** TK orzekł, że art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji.

**2.2.** Zanim dodano w art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) zdanie drugie „losy hipoteki obciążającej udział w nieruchomości ulegającej podziałowi nie były uregulowane ustawowo. Konsekwencje podziału nieruchomości w odniesieniu do hipoteki obciążającej udział jednego ze współwłaścicieli określano w praktyce sądowego stosowania prawa, podejmując rozmaite próby wykładni przepisów u.k.w.h. Orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii było niejedolite.

Po raz pierwszy Sąd Najwyższy wypowiedział się na ten temat w uchwale z 1 grudnia 1969 r. (...), uznając, że w razie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości hipoteka ciężąca dotychczas na udziale współwłaściciela ciąży w dalszym ciągu na nowo powstałych nieruchomościach w takiej części, w jakiej była obciążona nieruchomość podzielona. Sąd podkreślił, że hipoteka jest prawem bezwzględny, którego treścią jest uprawnienie wierzyciela do dochodzenia określonej sumy pieniężnej z nieruchomości obciążonej bez względu na to, czyją nieruchomość stała się własnością w chwili realizacji tego uprawnienia. Podział fizyczny i ustanie współwłasności nie mogą zmienić zakresu odpowiedzialności nieruchomości wobec wierzyciela hipotecznego.

Odmienne stanowisko (...) zajął w postanowieniu z 4 listopada 1997 r. (...). Sąd Najwyższy uznał tym razem, że obciążenie hipoteką łączną na podstawie art. 76 ust. 1

u.k.w.h. wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział może nastąpić tylko wtedy, gdy przed podziałem nieruchomość ta była – jako całość – obciążona hipoteką. Nie dotyczy to więc sytuacji, gdy przed podziałem hipoteka obciążała tylko udział współwłaściciela. Pogląd ten został oparty na gramatycznej wykładni art. 76 ust. 1 u.k.w.h., który to przepis w dacie orzekania regulował jedynie skutki podziału «nieruchomości», rozumianej przez Sąd Najwyższy jako fizyczna część powierzchni ziemskiej, w odróżnieniu od abstrakcyjnego pojęcia ułamkowej części nieruchomości, odpowiadającej udziałowi współwłaściciela. Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że obciążenie nieruchomości przypadających współwłaścicielom, którzy przed podziałem nie byli ani dłużnikami osobistymi, ani rzeczowymi wierzycieli hipotecznych, prowadziłoby do naruszenia istoty prawa własności z pogwałceniem art. 64 ust. 3 obecnie obowiązującej Konstytucji.

W kolejnej uchwale z 20 marca 2003 r. (...), rozstrzygającej ten sam problem, Sąd Najwyższy powrócił do poglądu wyrażonego w pierwszym z przedstawionych wyżej orzeczeń. Stwierdził ponownie, że po zniesieniu współwłasności nieruchomości przez umowny podział fizyczny hipoteka na udziale współwłaściciela obciąża nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi. Wniosek ten SN wywiódł z jurydycznej reguły stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego. Przyznał tym samym zdecydowane pierwszeństwo interesom wierzyciela hipotecznego. Zdaniem SN, ustanowienie hipoteki na udziale nie ogranicza możliwości wyjścia ze współwłasności w sposób dogodny dla współwłaścicieli, którzy świadomie mogą ułożyć się zarówno co do sposobu zniesienia współwłasności, jak i wzajemnych stosunków potem”.

Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw dodano do art. 76 ust. 1 zdanie drugie, w brzmieniu: „Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział”. Zmiana ta weszła w życie z dniem 20 lutego 2011 r.

**2.3.** Zdaniem TK „problem sprowadza się do konkurencji dwóch praw: prawa własności oraz wierzytelności (zabezpieczonej hipoteką). Konflikt tych praw w skrajnym wariacie wyraża się w tym, że – w razie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy – z jednej strony może dojść do utraty prawa własności przez współwłaściciela, który hipoteki nie ustanowił i w znakomitej większości wypadków nie miał wpływu na jej powstanie, z drugiej zaś strony – do utraty zabezpieczenia rzeczowego przez wierzyciela hipotecznego, co nie pociąga za sobą oczywiście wygaśnięcia samej wierzytelności (...)

Dodanie do przepisu zdania drugiego miało (...) ostatecznie rozwiązać sporny dotąd problem losów hipoteki na udziale we współwłasności nieruchomości. Ustawodawca – dodając (...) zdanie drugie – dokonał wyboru jednego z dwóch, prezentowanych w orzecznictwie SN i doktrynie, stanowisk. Trybunał Konstytucyjny stwierdza, że ustawodawca zdecydował o inkorporowaniu do tekstu ustawy rozwiązania korzystnego dla wierzyciela, którego prawa zabezpieczała hipoteka na udziale we współwłasności”. W konsekwencji „efektem dodania (...) zdania drugiego jest ograniczenie praw współwłaścicieli nieruchomości, których udziały nie były obciążone hipoteką”.

„Punktem wyjścia dla wyjaśnienia, na czym polega owo ograniczenie, jest treść art. 198 k.c., zgodnie z którym «Każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli», w powiązaniu z art. 65 ust. 3 u.k.w.h., który dopuszcza ustanowienie hipoteki na części ułamkowej nieruchomości, jeżeli stanowi ona udział we współwłasności (...). W konsekwencji, każdy ze współwłaścicieli, nie pytając o zgodę, a nawet – nie informując pozostałych, może swoim udziałem rozporządzić (np. sprzedać, darować), które to pojęcie obejmuje także ustanowienie hipoteki. Co więcej, możliwe jest (...) obciążenie udziału współwłaściciela hipoteką przymusową, powstającą nawet wbrew jego woli. W ocenie Trybunału, u podstaw rozwiązania przyjętego w art. 198 k.c. legło założenie, że rozporządzenie udziałem nie narusza ich praw. Zmieniona treść art. 76 ust. 1 u.k.w.h. zdecydowanie przeczy temu założeniu. Mechanizm wprowadzony w zdaniu drugim kwestionowanego przepisu, powodujący obciążenie – z mocy prawa – nieruchomości przypadających pozostałym współwłaścicielom, rozszerza skutki rozporządzenia udziałem w stosunku do całej rzeczy wspólnej. Ignoruje tym samym jedną z naczelných zasad władztwa nad rzeczą wspólną, jaką jest wymóg uzyskania jednomyslności współwłaścicieli co do czynności rozporządzających rzeczą (...).

**Obciążenie** udziału stanowi albo efekt czynności prawnej, której współwłaściciel dokonuje we własnym interesie, zaciągając zobowiązanie (zwykle biorąc pożyczkę czy kredyt), albo efekt jego zachowania, zwykle naganego, które doprowadziło do wpisu hipoteki przymusowej, na które jednak pozostali współwłaściciele nie mają wpływu i za które nie odpowiadają. Co do zasady współwłaściciele nie dysponują żadnym instrumentem prawnym, by skutecznie zapobiec obciążeniu udziału należącego do jednego z nich. Kwestionowany art. 76 ust. 1 zdanie drugie 2 u.k.w.h. prowadzi ex lege – w razie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy – do obciążenia hipoteką wszystkich pozostałych współwłaścicieli, którzy ani nie zaciągali zobowiązania, ani nie osiągnęli korzyści z kredytu czy pożyczki zaciągniętej przez dłużnika, ani nie dopuścili się zachowań

dających podstawę wpisu hipoteki przymusowej, ani wreszcie – nie ustanawiali tego prawa rzeczowego. Automatyczne rozszerzenie odpowiedzialności rzeczowej, przewidziane w art. 76 ust. 1 zdanie drugie u.k.w.h., odbywa się kosztem praw współwłaścicieli, których udziały przed zniesieniem współwłasności nie były obciążone”.

„[N]ajbardziej oczywistym skutkiem kwestionowanego rozwiązania jest zmniejszenie wartości nieruchomości, które współwłaściciele uzyskują w wyniku podziału. Nawet jeśli znosząc współwłasność podejmą próbę rozliczenia powstającego z mocy ustawy obciążenia hipoteką, co wcale nie jest łatwe (...), sam fakt obciążenia nieruchomości zmniejsza jej atrakcyjność na rynku. Natomiast najdalej idącym skutkiem funkcjonowania kwestionowanej regulacji w porządku prawnym jest możliwość pozbawienia własności w drodze sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości powstałej i obciążonej hipoteką wskutek zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy”.

„Ograniczenie prawa własności przejawia się także w tym, że (...) zdanie drugie u.k.w.h. faktycznie uniemożliwia nieskrępowane korzystanie z podstawowego i niezbywalnego uprawnienia współwłaściciela, jakim jest możliwość żądania zniesienia współwłasności. Współwłasność jest ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, zaś uprawnienie do żądania jej zniesienia ma tak podstawowy charakter, że współwłaściciel nie może być go pozbawiony na podstawie art. 5 k.c. ze względu na sprzeciw lub interes innego współwłaściciela. Zagrożenie rozszerzeniem odpowiedzialności rzeczowej realnie ogranicza swobodę realizacji omawianego uprawnienia przez współwłaścicieli, nie będących dłużnikami rzeczowymi. Świadomość konsekwencji (przyjęcia współodpowiedzialności za cudzy dług) może stawiać ich w sytuacji bez wyjścia, faktycznie zmuszając do pozostania we współwłasności do czasu istnienia przeszkody w postaci hipoteki na udziale innego współwłaściciela. W przypadku sądowego zniesienia współwłasności istnienie hipoteki na udziale, przenoszonej z mocy ustawy na wszystkie nieruchomości tworzone przez podział, może przesądzić o niedopuszczalności podziału z uwagi na znaczne zmniejszenie wartości rzeczy (por. art. 211 k.c. in fine). Ponadto, współwłaściciele nie będący przed podziałem dłużnikami rzeczowymi są narażeni na to, że z żądaniem zniesienia współwłasności wystąpi współwłaściciel udziału obciążonego, dla którego rozwiązanie to może okazać się korzystne”.

„Celem ustawodawcy (...) było zagwarantowanie praw wierzyciela, którego sytuacja zależy od realnej wartości zabezpieczeń, w tym przypadku – hipoteki. Okoliczność, że cel wprowadzenia przepisu zasługuje na pełną akceptację, nie oznacza jednak, że środek wybrany przez ustawodawcę do jego osiągnięcia nie narusza Konstytucji”.

Zarówno prawo właściciela, jak i prawo wierzyciela hipotecznego należą do praw majątkowych chronionych przez art. 64 ust. 1 Konstytucji. Jednakże – zdaniem TK – prawa te nie muszą podlegać równej ochronie. „Wyrazem zróżnicowania konstytucyjnej pozycji praw majątkowych jest (...) przede wszystkim ujęcie ochrony własności (i prawa dziedziczenia) w art. 21 ust. 1, należącym do przepisów kształtujących podstawy ustroju RP, co decyduje o randze i znaczeniu tego właśnie prawa. Niezależnie od tego, jak się ocenia relację pojęcia «własności» występującego w art. 21 i art. 64 Konstytucji, trzeba uznać, że treść art. 21 ust. 1 Konstytucji «wskazuje, że tylko prawu własności (i prawu dziedziczenia) konstytucja przyznaje szczególne uznanie i ochronę»”.

Oceniając kwestionowany przepis w świetle art. 31 ust. 3 Konstytucji TK stwierdził, że „wątpliwości budzi już przydatność rozwiązania wprowadzonego przez kwestionowane zdanie drugie (...) dla ochrony prawa wierzyciela. (...) [K]westionowany przepis «nie prowadzi do jakiegoś radykalnego polepszenia sytuacji prawnej wierzyciela» (...). Jest tak, ponieważ «od strony ekonomicznej, oceniając pewność zabezpieczenia hipotecznego determinowaną przez jego przedmiot i wartość, tezę o rozszerzeniu zakresu odpowiedzialności rzeczowej należy poddać gruntownej rewizji»” Trybunał stwierdził, że „«rozbitcie» hipoteki na nieruchomości powstałe z podziału może nawet utrudnić i zwiększyć koszty egzekucji, w sytuacji gdy wierzyciel musiałby ją prowadzić z kilku nieruchomości. (...) [A]rgumenty te nie przemawiają (...) za dopuszczalnością rozwiązania przyjętego w art. 76 ust. 1 zdanie drugie u.k.w.h., lecz wskazują na brak celowości wprowadzonego tym przepisem ograniczenia prawa własności nieruchomości powstałych na skutek zniesienia współwłasności. Powstaje bowiem pytanie, jaki jest sens ustanowienia niewątpliwych ograniczeń podstawowego prawa majątkowego (własności), skoro nie przynoszą one realnej gwarancji ochrony innego prawa?”.

„W ocenie Trybunału, dokonana wyżej ocena przydatności kwestionowanego przepisu dla ochrony praw wierzyciela hipotecznego w zasadzie przesądza o wyniku dalszych etapów testu proporcjonalności. Jeśli bowiem przydatność kwestionowanego przepisu dla ochrony praw wierzyciela hipotecznego jest wątpliwa, trudno uznać jego wprowadzenie za konieczne”.

**2.4.** TK, wskazując inne sposoby ochrony wierzyciela hipotecznego stwierdził, że „[o]chronie wierzyciela mogłoby służyć przede wszystkim rozwiązanie polegające na utrzymaniu ex lege hipoteki na nieruchomości przyznanej po podziale dłużnikowi rzeczowemu. W sytuacji, gdy nieruchomość ta ma wartość co najmniej równą wartości udziału, sytuacja wierzyciela po zniesieniu współwłasności nie uległaby pogorszeniu, a nawet

polepszyłyby się. Ewentualna egzekucja z nieruchomości jest zwykle łatwiejsza i skuteczniejsza od egzekucji z udziału. W pozostałych wypadkach ochronę praw wierzyciela mogłoby gwarantować rozwiązanie analogiczne do zawartego w art. 101 u.k.w.h. Przepis ten przyznaje wierzycielom hipotecznym użytkownika wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. Wierzycielowi mogłoby służyć ustawowe prawo zastawu na wierzytelności z tytułu dopłaty lub spłaty. Zdaniem Trybunału, zastosowanie tych środków – bez naruszania praw osób trzecich – dawałoby wierzycielowi gwarancje realizacji jego prawa przynajmniej równe tym, które wynikają z kwestionowanego przepisu”. TK zwrócił też uwagę na środki ochrony prawnej na wypadek niewypłacalności dłużnika, przewidziane w art. 527 i nast. k.c., czyli na tzw. akcję pauliańską, którą mógłby wykorzystać wierzyciel hipoteczny pokrzywdzony w wyniku zniesienia współwłasności.

TK zwrócił też uwagę „na fakt, że wierzyciel, przyjmujący zabezpieczenie wierzytelności na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział we współwłasności, powinien zachować świadomość skutków ewentualnego wyjścia dłużnika rzeczowego ze współwłasności w okresie trwania zabezpieczenia. Nie ulega wątpliwości, że zabezpieczenie to – nawet w czasie utrzymywania stosunku współwłasności – jest słabsze niż hipoteka na nieruchomości. Wierzyciel może i powinien ocenić realną wartość zabezpieczenia na udziale i – odpowiednio do tego – zdecydować o jego akceptacji, ewentualnie o żądaniu dodatkowych gwarancji spłaty długu (zabezpieczeń osobistych lub rzeczowych). Innymi słowy, wierzyciel ma możliwość zadbania o własne interesy, także na wypadek zniesienia współwłasności, z którym musi się liczyć.

W zupełnie innej sytuacji są współwłaściciele nieobciążonych części nieruchomości. Zdaniem Trybunału, nie sposób zgodzić się z poglądem, że każde obciążenie udziału wprowadza wszystkich współwłaścicieli w orbitę oddziaływania stosunku łączącego wierzyciela z dłużnikiem i wpływa na ich sytuację prawną w razie zaistnienia pewnych zdarzeń, np. zniesienia współwłasności, a zatem współwłaściciele udziałów nieobciążonych nigdy nie znajdują się «całkowicie poza stosunkiem hipotecznym» (...). Jak już była o tym mowa, zgodnie z art. 198 k.c. do obciążenia udziału nie wymaga się zgody pozostałych współwłaścicieli rzeczy. Nie są oni uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego o wpis takiej hipoteki. Z tych względów, mimo zasady jawności ksiąg wieczystych (...), w praktyce istnienie i konsekwencje hipoteki na udziale są zazwyczaj dla ogółu współwłaścicieli



decydujących się znieść współwłasność zupełnym zaskoczeniem. Element zaskoczenia, co wyżej podkreślono, nie występuje natomiast po stronie wierzyciela, który – według swego uznania – może, lecz nie musi, zaakceptować zabezpieczenie rzeczowe na udziale w rzeczy, przyjmując do wiadomości ryzyko związane z tymczasowym charakterem współwłasności”.

Zdaniem TK, „w konfliktowej sytuacji, jaką stwarza istnienie hipoteki na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział współwłaściciela, konieczna jest raczej troska ustawodawcy o interesy właścicieli, których udziały nie są obciążone, aniżeli troska o wierzyciela hipotecznego”.

**2.5.** Utrata mocy obowiązującej przez art. 76 ust. 1 zdanie drugie oznacza „powrót do stanu prawnego sprzed 20 lutego 2011 r. W okresie poprzedzającym wprowadzenie do porządku prawnego kwestionowanego unormowania (...) losy hipoteki na udziale we współwłasności nie były uregulowane ustawowo, lecz kształtowały się w praktyce orzeczniczej”. Powyrokowy stan prawny nie oznacza zatem luki prawnej. Co prawda wierzyciel hipoteczny nie jest już objęty mechanizmem ochronnym statuowanym zakwestionowanym przepisem. Ochrona ta była jednak zbyt daleko idąca – jako, że odbywała się kosztem naruszenia prawa własności osób trzecich. Nie oznacza to jednak również dokładnie powrotu do stanu prawnego sprzed zakwestionowanej nowelizacji. Choć sytuacja hipoteki na udziale była wtedy kształtowana przez praktykę, to jednak od ogłoszenia wyroku – jak stwierdził TK – „praktykę tę współkształtować będzie wyrok Trybunału”. Sądy zatem będą musiały przyjąć interpretację przedstawioną przez Sąd Najwyższy w 1997 r. Jeśli jednak ustawodawca nadal widzi potrzebę stworzenia mechanizmu ochrony wierzyciela hipotecznego, to nadal ma taką możliwość. Ale musi tego dokonać bez naruszania praw pozostałych współwłaścicieli.

### **3. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

Obecnie (po wyroku TK) nadal istnieje dopuszczalność obciążania hipoteką części ułamkowej nieruchomości. W razie jednak podziału owej nieruchomości, hipoteka wygasa (przed wyrokiem TK „podążała” za wszystkimi nieruchomościami). Obecny stan nie oznacza jednak istotnego naruszenia praw i interesów wierzyciela hipotecznego, ponieważ w momencie ustanawiania hipoteki na części ułamkowej, ma on świadomość, że zawsze może dojść do podziału owej nieruchomości; ma więc szansę na ułożenie swoich relacji z dłużnikiem hipotecznym, tak by nie być poszkodowanym.

Uchwalenie proponowanej regulacji spowoduje, że wierzyciel będzie miał dodatkową ochronę: przede wszystkim na nieruchomości powstałej w wyniku podziału, której

właścicielem stał się dłużnik hipoteczny, nadal będzie ciążyła hipoteka. Hipoteka na nowej nieruchomości należącej do dłużnika będzie też obejmować ewentualne roszczenie o dopłatę, a na – również ewentualnym – roszczeniu o spłatę powstawać będzie ustawowe prawo zastawu. Zarazem dłużnik nie będzie mógł zrzec się dopłaty lub spłaty.

#### **4. Skutki projektowanej ustawy**

Proponowana regulacja spowoduje, że wierzytelność na części ułamkowej nieruchomości będzie miała bardziej skuteczne i „wiarygodne” zabezpieczenie.

#### **5. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej**

Przedmiot projektu nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.