

Wpływ podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Wstęp

Hipoteka na udziale we współwłasności stanowi jeden ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności. Hipoteka z założenia jest instrumentem, który pozwala wierzycielowi dochodzić zaspokojenia bez względu na dalsze losy przedmiotu hipoteki, zwłaszcza zmiany podmiotowe. W pracy zostanie wykazane, że w świetle obowiązujących przepisów dotyczących hipoteki na udziale we współwłasności zasada ta doznaje znaczących ograniczeń. Istotą sporu dotyczącego losów hipoteki na udziale we współwłasności po podziale nieruchomości jest przeciwstawienie sobie interesów różnych podmiotów. Chodzi tu o wierzyciela hipotecznego, współwłaściciela, na którego udziale została ustanowiona hipoteka, współwłaścicieli, których udziały były wolne od obciążeń, a także inne osoby, które mogą znaleźć się w sferze oddziaływania hipoteki pierwotnie ustanowionej na udziale, np. nabywcę części nieruchomości. Niniejsza monografia powstała w oparciu o pracę magisterską obronioną przeze mnie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Problematyka wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności od dłuższego czasu wywoływała spory w doktrynie i judykaturze. Jedna z wyrażonych w tym zakresie koncepcji znalazła ostatecznie odzwierciedlenie w przepisach. Zdecydowano się na wprowadzenie regulacji, która przesądzała los hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości w kompleksowy sposób i jednocześnie zawierała się zaledwie w jednym zdaniu. Przepis stanowił, że hipoteka na udziale obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział. Ta lakoniczna regulacja obejmowała hipotezę wszystkie rodzaje podziału nieruchomości, w tym podział dokonywany przy zniesieniu współwłasności.

Wyrokiem TK przepis ten został jednak uznany za niezgodny z Konstytucją i w jego miejsce wprowadzono bardziej szczegółową regulację dotyczącą losów hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości, ale jedynie przeprowadzanego w związku ze zniesieniem współwłasności. Zmiana ta przyczyniła się do powstania wielu zagadnień wymagających rozwiązania. Powstał problem skutków czasowych obowiązywania wspomnianego wyroku TK. Nowa regulacja wywołała również wątpliwości interpretacyjne. Nerozwieszony pozostał problem wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności wskutek innych zdarzeń prawnych niż zniesienie współwłasności, gdyż sytuacje te nie zostały objęte nowymi przepisami. Zagadnienie to skomplikowało się jeszcze bardziej ze względu na interpretację przedstawioną w wyroku TK.

Niniejsza praca ma na celu przedstawienie, w jaki sposób rozwiązywane było i może być obecnie zagadnienie wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale pod rządami różnych przepisów, oraz będzie stanowiła próbę polemiki z argumentami po-

woływany na rzecz poszczególnych koncepcji. W tym celu wymagane będzie poczynienie pewnych założeń, bez których nie byłoby możliwe rozważanie głównej problematyki niniejszej pracy. Z tego względu pierwsze trzy rozdziały będą dotyczyły określenia charakteru prawnego współwłasności, ustalenia kwestii związanych z udziałem we współwłasności jako przedmiotem hipoteki, a także rozstrzygnięcia wątpliwości pojawiających się na tle zagadnienia podziału nieruchomości. Następnie, w rozdziale czwartym, analiza skupi się na przedstawieniu ewolucji losów hipoteki na udziale we współwłasności w razie podziału nieruchomości. Dalsze rozważania poświęcone zostaną przepisom *de lege lata*. Szczególne znaczenie w niniejszej pracy będzie miało zaprezentowanie skutków podziału nieruchomości dla hipoteki na udziale wskutek innych zdarzeń prawnych niż zniesienie współwłasności. Problematyka ta nie była jak dotąd przedmiotem pogłębionej analizy w piśmiennictwie. Sporadycznie przedstawiane w tym względzie stanowiska, przy okazji analizy przepisów dotyczących podziału nieruchomości w ramach zniesienia współwłasności, nie wydają się wystarczające. Stanowi to istotny brak przy całościowej ocenie obowiązujących przepisów i przeprowadzanych zmian regulacji losów hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości.

Kraków, czerwiec 2016 r.

Paweł Hadyna

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl