

JOANNA DZIEGIECKA

Hipoteka przymusowa zabezpieczająca roszczenia Skarbu Państwa

Hipoteka jest jedną z najstarszych i najbardziej rozpowszechnionych form zabezpieczenia rzeczowego, sięgającą czasów starożytnych. Hipoteka zrodziła się już w starożytności i choć instytucja ta była znana wielu prawodawstwom antycznym, to jednak hipoteka rzymska wywarła największy wpływ na późniejsze systemy prawne¹.

Obecnie obowiązujący model hipoteki w zasadniczych zarysach wprowadziło prawo rzeczowe z 1946 r.² Kredyt w Polsce miał mieć charakter zorganizowany i miał być udzielany przede wszystkim przez instytucje publicznoprawne. Z tych powodów dekret nie wprowadził różnych form hipoteki, ale tylko jedną – o ściśle akcesoryjnym charakterze³.

W okresie, kiedy zdecydowana większość ziemi pozostawała w rękach prywatnych, sytuacja ta przedstawiała się nieco inaczej. Mimo chęci zlikwidowania instytucji hipoteki, jako niepasującej do ówczesnego systemu, instytucja ta się utrzymała. Miała mieć jednak charakter przejściowy i ograniczone zastosowanie, zaś za jej utrzymaniem przemawiała jej przydatność jako środka do za-

¹ R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 151.

² Dekret z dn. 11.10.1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. nr 57, poz. 319).

³ S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1947, nr 5, s. 16.

bezpieczania kredytów udzielanych przez banki państwowe na budownictwo spółdzielcze oraz produkcję rolną⁴.

Założenie to zdecydowało o kształcie przepisów regulujących tę instytucję w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵. Wyeliminowano z niej (w porównaniu z dotychczasowym uregulowaniem w prawie rzeczowym z 1946 r.) przepisy zbędne z punktu widzenia ustroju, m.in. hipotekę łączną i subintabulat.

Po zmianie ustroju i powrocie do gospodarki rynkowej instytucja hipoteki odzyskała należną pozycję. Poszerzono jej zakres przedmiotowy. Ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – *Kodeks postępowania cywilnego*, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – *Prawo o notariacie*⁶ zmieniono art. 65, ust. 4, pkt 4, który stanowił, że oprócz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, przedmiotem hipoteki stała się również wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Kolejną zmianą w instytucji hipoteki jest likwidacja hipoteki ustawowej, dokonana nowelizacją ordynacji podatkowej – ustawą z dnia 11 kwietnia 2001 r.⁷

Ostatnią, bardzo istotną zmianą dotyczącą hipoteki, była nowelizacja wprowadzona ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075), która weszła w życie 20 lutego 2011 roku.

Hipoteka jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych, które wymienia art. 244 § 1 k.c. Została uregulowana poza kodeksem

⁴ S. Rudnicki, *Hipoteka na rozdrożu*, „Rejent” 1998, nr 1, s. 100.

⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19, poz. 147).

⁶ Dz. U. z 1991 r., nr 115, poz. 496.

⁷ Ustawa z dnia 11.04.2001 r. o zmianie ustawy *Ordynacja podatkowa* oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 39, poz. 459).

cywilnym i w konsekwencji do hipoteki mają zastosowanie (jako do ograniczonego prawa rzeczowego) przepisy działu I tytułu III księgi pierwszej k.c., stanowiące unormowania ogólne w stosunku do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Hipoteka jest jednakże instytucją, której uregulowania nie ograniczają się tylko do wymienionych ustaw. Jej szczególne rodzaje unormowane są także w innych aktach prawnych, jak np. prawie bankowym⁸ czy ordynacji podatkowej⁹.

Treść hipoteki określa art. 65 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw¹⁰.

W myśl tego przepisu 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. Ustawa zmieniająca z 2009 r. określa ponadto, iż wierzytelność musi wynikać z określonego stosunku prawnego.

Ta pozornie niewielka zmiana ma ogromne znaczenie praktyczne i stanowi jeden z elementów konstrukcji hipoteki. Dotychczas oznaczenie stosunku prawnego stanowiło cechę hipoteki kaucyjnej. Regulacja ta została przeniesiona do hipoteki zwykłej i jednoznacznie wskazuje, iż przy ustanawianiu hipoteki niezbędne będzie określanie nie tylko zabezpieczanej wierzytelności, ale także stosunku prawnego, z którego wynika.

Zasada oznaczoności odnosi się więc zarówno do zabezpieczonej wierzytelności, jak i stosunku prawnego, z którego wynika (którego to wymogu nie było dotychczas przy ustanawianiu hipoteki zwykłej).

⁸ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – *Prawo bankowe* (Dz. U. z 2002 r., nr 72, poz. 665 z późn. zm.).

⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (Dz. U. z 2005 r., nr 8, poz. 60).

¹⁰ Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075.

Jako ograniczone prawo rzeczowe hipoteka uregulowana jest przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Oznacza to, że jej treść nie może być dowolnie przez strony kształtowana. Podstawowe uprawnienia wierzyciela i obowiązki dłużnika wynikają bowiem wprost z przepisów. Możliwość ingerencji stron w treść hipoteki jest zatem znacznie ograniczona.

Możliwość dochodzenia wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką od każdorazowego jej właściciela jest konsekwencją bezwzględnego charakteru tego prawa, skutecznego przeciwko każdorazowemu właścicielowi obciążonej nieruchomości lub przeciwko każdorazowemu podmiotowi, któremu w momencie zajęcia przysługuje obciążone hipoteką użytkowanie wieczyste czy spółdzielcze prawo do lokalu.

Z treści ustawy wynika podział hipoteki ze względu za sposób jej powstania. Istnienie i treść hipoteki zależy od wierzytelności, jaką zabezpiecza. Chociaż każda wierzytelność wynika z innego stosunku prawnego, to z tego samego stosunku mogą wynikać różne wierzytelności.

Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyróżniały trzy sposoby powstania hipoteki. Na podstawie tego kryterium można było wyróżnić:

- 1) hipotekę umowną – powstałą w drodze umowy,
- 2) hipotekę przymusową – powstałą na podstawie orzeczenia sądu lub innego organu,
- 3) hipotekę ustawową – obecnie już nieistniejącą.

Najczęściej występującym sposobem ustanowienia hipoteki jest umowa. Zgodnie z art. 245 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Jak wynika z treści tego przepisu, forma aktu notarialnego jest zastrzeżona jedynie dla oświadczenia osoby, której prawo ma zostać obciążone.

Oświadczenie wierzyciela (drugiej strony) może być złożone w sposób dowolny, jednakże, mimo dowolności formy, jest ono

niezbędne do powstania tego rodzaju hipoteki, bowiem tworzy się ona na skutek umowy.

Oświadczenie wierzyciela może być złożone także w sposób dorozumiany, często jako takie oświadczenie traktuje się np. wnioski wierzyciela o dokonanie wpisu hipoteki umownej. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości ustanawiającego hipotekę musi w sposób precyzyjny wskazywać przedmiot zabezpieczenia, wierzytelność, która zostaje zabezpieczona, wysokość zabezpieczenia i walutę, a także ewentualne odsetki¹¹.

Wyjątkiem zastrzeżonym w ustawie, o którym mówi art. 245 § 1 k.c. jest art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – *Prawo bankowe*¹². Przewiduje on możliwość wpisania hipoteki do księgi wieczystej na innej podstawie. W myśl tego przepisu, dokumentami będącymi podstawą wpisu hipoteki są księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie warunków odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym. Mają one moc dokumentów urzędowych¹³ w rozumieniu art. 244 k.p.c.

W końcu do ustanowienia hipoteki potrzebny jest wpis do księgi wieczystej, który w przypadku hipoteki ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.).

Istotnym problemem w praktyce, dotyczącym zabezpieczania hipoteką kredytów bankowych, jest zakres zabezpieczania hipoteką zwykłą odsetek, które w przeważającej części są oprocento-

¹¹ K. Hryćków-Mycka, *Hipoteka bankowa w praktyce sądów wieczystoksięgowych*, „Rejent” 2000, nr 2–3, s. 60.

¹² Dz. U. z 2002 r., nr 72, poz. 665 z późn. zm.

¹³ A. Dobaczewska, *Wpis hipoteki na podstawie dokumentów bankowych*, „Glosa” 2000, nr 9, s. 3.

wane według zmiennej stopy procentowej. Do czasu wejścia w życie ustawy zmieniającej, we wpisie hipoteki ujawniało się wysokość odsetek umownych.

Zgodnie z treścią art. 104 u.k.w.h. hipoteka kaucyjna ustanawiana była właśnie dla zabezpieczenia odsetek oraz kosztów postępowania mieszczących się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki, co oznacza, że w odróżnieniu od hipoteki zwykłej, zabezpieczała zarówno odsetki kredytowe, jak i ustawowe (za zwłokę), ale tylko wówczas, gdy mieściły się one w wymienionej we wpisie sumie hipoteki.

Szczegółowe regulacje dotyczące hipoteki kaucyjnej zawierał w art. 102 i dalsze u.k.w.h. Została ona zmieniona ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw¹⁴, która weszła w życie 20.02.2011 r.

Hipoteka kaucyjna przeznaczona była do zabezpieczania wierzytelności dwojakiego rodzaju:

- 1) o nieustalonej wysokości, ale istniejących lub mogących powstać w przyszłości, albo roszczeń związanych z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą;
- 2) z dokumentów zbywalnych przez indos, nawet gdy wysokość wierzytelności była z góry ustalona.

Wysokość wierzytelności nie musiała być ustalona, jednak już sama wierzytelność musiała być konkretna, tzn. mogąca już istnieć lub mogąca powstać w przyszłości ze ściśle określonego stosunku prawnego.

Przesłanką ustanowienia hipoteki kaucyjnej było oznaczenie maksymalnej sumy pieniężnej, mającej obciążać nieruchomość.

Hipoteka kaucyjna miała charakter umowny bądź przymusowy. Przykładem hipoteki przymusowej kaucyjnej była przewidziana dotychczas w art. 111 u.k.w.h. hipoteka przymusowa kaucyjna, wpisana na podstawie nieprawomocnego orzeczenia, tym-

¹⁴ Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075.

czasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora albo nieostatecznej decyzji.

Dotychczasowy kształt hipoteki – co do istoty niezmienny od uchwalenia przepisów – był uregulowany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r.¹⁵ Biorąc pod uwagę przemiany społeczne ostatnich dekad, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie nowelizacji, która wprowadza liczne zmiany w regulacji hipoteki.

Po raz ostatni Sejm RP znowelizował przepisy prawa hipotecznego ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw¹⁶. Wprowadzone nowe rozwiązania w istotny sposób modyfikują instytucję hipoteki.

Projekt zmian został przygotowany w ramach prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, a następnie skierowany do Sejmu jako projekt rządowy. Podstawowym celem ustawy miało być wprowadzenie rozwiązań, które sprawią, że hipoteka będzie efektywnym, bardziej elastycznym sposobem zabezpieczania wierzytelności pieniężnych.

Projekt miał także na celu jednoznaczne uregulowanie kwestii spornych w orzecznictwie i nauce prawa oraz zharmonizowanie przepisów materialnoprawnych i procesowych. Nowe unormowania zostały przyjęte po trwającej ponad dziesięć lat dyskusji nad celowością unowocześniania i dostosowania do realiów gospodarki wolnorynkowej prawnorzeczowych instrumentów zabezpieczania wierzytelności, w tym przede wszystkim hipoteki¹⁷.

Długi termin *vacatio legis* miał przede wszystkim pozwolić na dostosowanie do zmienionych rozwiązań istniejącego systemu ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym. Ustawa zmieniająca weszła w życie 20 lutego 2011 roku.

¹⁵ Dz. U. nr 19, poz. 147.

¹⁶ Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075.

¹⁷ T. Czech, *Uwagi do nowelizacji przepisów o hipotece*, „Przegląd Legislacyjny” 2009, nr 3–4, s. 139.

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną, możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności, wprowadzenie instytucji administratora hipoteki oraz możliwość rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

W obowiązującym do czasu wprowadzenia zmiany stanie prawnym wyróżniano hipoteki zwykłe i kaucyjne. Było to rozwiązanie zgodne z brzmieniem art. 65 ust. 1 u.k.w.h., który mówi, że hipoteką zwykłą można objąć tylko oznaczoną wierzytelność, tj. wierzytelność o oznaczonej wartości. Z kolei art. 102 u.k.w.h. stanowił, że wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką kaucyjną do oznaczonej sumy najwyższej.

Ustawą zmieniającą ustawodawca wykreślił przepisy dotyczące hipoteki kaucyjnej (art. 102–108 u.k.w.h.), rozbudowując przepisy dotyczące hipoteki w ogólności.

Zgodnie z nową regulacją suma hipoteczna obejmuje, oprócz zobowiązania głównego, także odsetki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 u.k.w.h.).

Nowa hipoteka może zabezpieczać wszelkie wierzytelności pieniężne, zarówno istniejące, jak i przyszłe (także warunkowe), o ustalonej lub nieustalonej wysokości, bez względu na walutę (co do zasady sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność). Aby uniknąć „nadzabezpieczenia”, tj. sytuacji, w której wierzycielowi przysługuje hipoteka, której wielkość przekracza wierzytelność (także w przypadku spłaty części zabezpieczonej wierzytelności), nowe przepisy gwarantują właścicielowi obciążonej nieruchomości roszczenie o zmniejszenie sumy hipoteki.

Hipoteka jest prawem akcesoryjnym – niesamoistnym. Choć zasada ta nie jest wyrażona w ustawie wprost, można ją wyinterpretować z wielu przepisów; w dotychczasowym stanie prawnym wskazywano przede wszystkim na art. 65 ust. 1, art. 71, 73, 79, 94 u.k.w.h. Jest to cecha konstrukcyjna hipoteki, co oznacza, że strony

nie mogą rozerwać związku między hipoteką a zabezpieczoną przez nią wierzytelnością – poza przypadkami wskazanymi w ustawie.

Zasada akcesoryjności powoduje, że powstanie, wykonywanie, przeniesienie i wygaśnięcie hipoteki zależy od zabezpieczonej nią wierzytelności. Co do zasady hipoteka po zmianach wprowadzonych przez ustawę z 26.06.2009 r. pozostaje nadal prawem akcesoryjnym, choć jej akcesoryjność została nieco złagodzona, przez co stała się ona zabezpieczeniem bardziej elastycznym.

W pewnym sensie zasadę tę przełamują nowe przepisy art. 68² u.k.w.h. zezwalające na zabezpieczenie jedną hipoteką wierzytelności różnych wierzycieli. W takiej sytuacji powoływany jest administrator hipoteki, a odstąpienie od zasady akcesoryjności polega na tym, że hipoteka ustanawiana jest na rzecz administratora, nie zaś wierzycieli.

Na mocy nowego art. 68¹ ust. 1 u.k.w.h. jest możliwe zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przypadających temu samemu wierzycielowi. Dodatkowo, wchodząca w życie nowelizacja pozwala na zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności, przysługujących różnym podmiotom, ale tylko służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia.

Dla właściciela nieruchomości, który chce ustanawiać na niej kolejne, obok już istniejących, hipoteki istotną będzie możliwość żądania zmniejszenia sumy hipoteki, jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne – otwiera to drogę do zaciągnięcia następnego kredytu obciążającego tą samą nieruchomość, po uprzednim zmniejszeniu istniejącej hipoteki.

W tym celu wprowadzono następną znaczącą zmianę.

Wierzyciele mogą powołać mianowicie administratora hipotek, którym może być jeden z nich lub też osoba trzecia. Umowa o powołaniu administratora powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

Zadaniem, a jednocześnie uprawnieniem administratora hipoteki jest zawarcie umowy o ustanowienie hipoteki oraz wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym

imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. Wierzyciele mogą więc stworzyć swoiste konsorcjum w celu udzielenia kredytu na określony cel.

W takim przypadku, w umowie ustanawiającej hipotekę konieczne jest określenie zakresu zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcia, którego sfinansowaniu służą. Umowa o ustanowienie hipoteki na rzecz administratora musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

Nowelizacja wyłącza w tym zakresie możliwość zastosowania art. 95 *Prawa bankowego*, który umożliwia ustanowienie hipoteki na podstawie dokumentu wydanego przez bank, bez konieczności udziału notariusza.

Administratorem hipoteki może zostać jeden z wierzycieli albo nawet osoba trzecia. Nowelizacja nie wprowadza ograniczenia co do tego, czy może to być bank, czy też innego rodzaju instytucja. W księdze wieczystej administrator hipoteki będzie wpisywany jako wierzyciel hipoteczny. Zmiana wpisu administratora hipoteki następuje na wniosek wierzycieli i przyjęć należy, że powinien on być złożony przez wszystkich wierzycieli.

Nowością w polskim prawie stała się także możliwość rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Dotychczas obowiązujące przepisy stanowiły, że w miejsce opróżnione po hipotece, która wygasła, przesuwa się hipoteka następna w kolejności. Po zmianie ustawy, w razie wygaśnięcia hipoteki ustanowionej po 20.02.2011 r. właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki (zarówno umownej, jak i przymusowej) uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić w to miejsce nową hipotekę albo przenieść na nie, za zgodą uprawnionego, jedną z hipotek, które już obciążają jego nieruchomość (w tym również prawo o niższym pierwszeństwie – np. z miejsca trzeciego).

Diametralnie zmienia się więc pozycja wierzyciela hipotecznego z miejsca drugiego, który w razie wszczęcia egzekucji zaspokojony będzie w dalszej kolejności. Istnieje ryzyko w postaci braku całkowitego zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości w sytu-

acji, gdy wysokość hipoteki znajdującej się dotychczas na trzecim miejscu jest na tyle wysoka, że uniemożliwić będzie zaspokojenie dalszych wierzycieli hipotecznych, w tym tego, którego hipoteka nadal znajdować się będzie na drugim miejscu, zamiast zgodnie z obowiązującym stanem prawnym przesunąć się na miejsce pierwsze.

W art. 101⁶ ustawodawca wskazuje, że uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu oraz że niedopuszczalne jest ustanowienie na opróżnionym miejscu hipoteki przymusowej.

Należy także podkreślić, że przepisy o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym nie będą miały zastosowania do hipotek powstałych przed dniem 20.02.2011 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Przepisy ustawy zmieniającej dopuszczają także możliwość podziału hipoteki łącznej – jako jedno z uprawnień wierzyciela hipoteki. Podział hipoteki oznacza przekształcenie dotychczas istniejącej hipoteki łącznej w co najmniej dwie hipoteki, będące skutkiem jednostronnego oświadczenia woli wierzyciela hipoteki o charakterze prawokształtującym.

Ponieważ podział hipoteki jest jednostronną czynnością prawną wierzyciela, nie może doprowadzić do przyznania mu praw, których dotychczas nie miał. Oznacza to, że nie jest dopuszczalna sytuacja, w której łączne sumy hipoteczne nowo powstałych hipotek są wyższe niż dotychczasowa suma hipoteczna. W sytuacji natomiast, gdy są one niższe, należy przyjąć, iż wierzyciel zrzekł się w tym zakresie przysługującej mu hipoteki. Skutek podziału hipotek przejawia się przede wszystkim w powstaniu niezależnych od siebie hipotek, towarzyszy temu jednak zawsze podział wierzytelności, tj. przypisanie każdej z nowo powstałych hipotek niezależnych od siebie wierzytelności lub części wierzytelności.

Niezależnie od umownych uzgodnień dotyczących podziału hipoteki ustawa wprowadza także ustawowe uprawnienie właściciela do żądania podziału hipoteki w przypadku podziału przedmiotu hipoteki. Jeżeli chodzi o skutki podziału przedmiotu hipote-

ki, ustawodawca przyznał pierwszeństwo rozwiązaniu umownemu. Oznacza to, że jeżeli dojdzie do zawarcia umowy, która określa losy podziału przedmiotu hipoteki, to nie następuje ustawowy skutek w postaci powstania hipoteki łącznej i uprawnienia nabywcy do żądania jej podziału.