



**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM O...
KSIĘDZE WIECZYSTEJ I OCHRONIE
TWOJEJ WŁASNOŚCI**



CO TO JEST HIPOTEKA?

Co to jest hipoteka?

Potocznie mówimy: „mam czystą hipotekę”, „muszę sprawdzić hipotekę”. W myślowym skrócie „hipoteką” często nazywa się księgę wieczystą (do której w rzeczywistości wpisuje się hipotekę), a także miejsce przechowywania ksiąg wieczystych – dawniej ksiąg hipotecznych.

Hipoteka to ważna instytucja prawa cywilnego – ograniczone prawo rzeczowe, pozwalające zabezpieczyć wykonanie zobowiązania, podobnie jak np. poręczenie.

CO TO JEST HIPOTEKA?

Hipoteka umożliwia wierzycielowi uzyskanie należnych mu pieniędzy z sumy otrzymanej ze sprzedaży przez komornika nieruchomości obciążonej hipoteką (lub niektórych praw, na przykład własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu czy użytkownika wieczystego gruntu) – wówczas, gdy dłużnik sam nie płaci.

W celu zabezpieczenia istniejącej wiarytelności pieniężnej (uprawnienia do żądania zapłaty) wynikającej z określonego stosunku prawnego, dłużnik lub inna osoba może ustanowić na nieruchomości (w tym także na lokalu), własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu czy prawie użytkownika wieczystego gruntu hipotekę na rzecz wierzyciela. Określa przy tym kwotowo górną granicę odpowiedzialności, to znaczy sumę, jaką przekaże wierzycielowi komornik w przypadku egzekucyjnej sprzedaży.

Najczęściej mamy do czynienia z hipoteką, którą ustanawia właściciel

będący jednocześnie dłużnikiem osobistym na rzecz wierzyciela (np. banku).

Dopuszczalne jest także ustanowienie hipoteki na nieruchomości bądź prawie przez właściciela, który nie jest dłużnikiem osobistym wierzyciela (np. banku). W ten sposób właściciel nieruchomości stanie się dłużnikiem rzeczowym.

Przykład: *Pani Maria Kowalska zawarła umowę kredytu bankowego, jest więc dłużnikiem osobistym banku. Ustanowiła na zabezpieczenie kredytu hipotekę na działce budowlanej stanowiącej jej własność. Bank jednak zażądał dodatkowego zabezpieczenia, uznając, że to pierwsze jest niewystarczające. Matka Marii Kowalskiej, Zofia Kowalska, która sama nie zaciągnęła kredytu, ustanowiła na swojej nieruchomości hipotekę na zabezpieczenie wiarytelności banku w stosunku do córki – jest więc wobec banku dłużnikiem rzeczowym.*

Hipoteka stanowi najbezpieczniejsze i najczęściej stosowane zabezpieczenie jednej lub kilku wierzytelności. W przypadku banku może to być np. kredyt, odsetki i wszelkie koszty związane z wyegzekwowaniem należności.

W razie niespełnienia świadczenia przez dłużnika osobistego (*w naszym przykładzie przez Marię Kowalską*), wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonych hipoteką.

Gdyby bank nie mógł wyegzekwować zwrotu długu od Marii Kowalskiej, może prowadzić egzekucję z nieruchomości Zofii Kowalskiej.

Hipoteka powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej.

CZY MOŻNA SPRZEDAĆ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ?

Sprzedż nieruchomości obciążonej hipoteką jest dopuszczalna, jednak należy pamiętać, że zmiana właściciela nie powoduje wygaśnięcia hipoteki. Kupując nieruchomość, nabywca akceptuje więc fakt jej zakupu z istniejącym obciążeniem, a wierzycielowi hipotecznemu (*w naszym przykładzie – bankowi*) w dalszym ciągu będzie przysługiwało prawo zaspokojenia się z nieruchomości, gdyby nie mógł wyegzekwować spłaty długu

od dłużnika osobistego. Tak więc, zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego, który dalej może dochodzić zaspokojenia od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem nieruchomości.

CZY MOŻNA KUPIĆ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ I JAKIE ŁĄCZY SIĘ Z TYM RYZYKO?

Gdy zakupimy nieruchomość obciążoną hipoteką, wierzyciel hipoteczny będzie mógł żądać zaspokojenia się z tej nieruchomości, gdy jego dłużnik osobisty nie spełni świadczenia w określonym terminie – mimo że zmieni się właściciel nieruchomości. Istnieje więc ryzyko utraty nieruchomości, gdyż wierzyciel hipoteczny będzie mógł z niej prowadzić egzekucję.

Aby bezpiecznie kupić obciążoną nieruchomości, należy dążyć do tego, aby dług został spłacony w całości przed podpisaniem umowy notarialnej. Gdy jednak jest to niemożliwe, dług wobec banku lub innego wierzyciela może za zgodą sprzedającego dłużnika zostać zapłacony bezpośrednio przez kupującego w ramach zapłaty całości lub części ceny. Wówczas wygaśnięcie zobowiązania wobec wierzyciela (np. banku), polegające na spłacie długu, powoduje wygaśnięcie hipoteki, choć **konieczne będzie jeszcze jej wykreślenie z księgi wieczystej.** ▶▶

JAKIE SĄ RODZAJE HIPOTEK?

Gdy zabezpieczeniem wierzytelności będzie kilka nieruchomości lub gdy nieruchomość ulegnie podziałowi, a wierzyciel nie wyrazi zgody na ograniczenie hipoteki tylko do części tej nieruchomości powstaje z podziału, powstanie **hipoteka łączna**.

Gdy istnieją długi wynikające z zobowiązań publicznoprawnych, np. z tytułu zaległości podatkowych wobec urzędu skarbowego czy ZUS-u lub z tytułu orzeczenia sądowego (np. orzeczonych alimentów czy grzywny), powstanie **hipoteka przymusowa**.

Przed zmianą przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece w 2011 roku, istniała hipoteka zwykła i kaucyjna (np. banki zabezpieczały hipoteką zwykłą należność główną z tytułu kredytu, a hipoteką kaucyjną odsetki i koszty). Zostały one zastąpione jednym pojęciem hipoteki, która może zabezpieczać wszystkie te wierzytelności.

JAK WYKREŚLIĆ HIPOTEKĘ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ?

Hipoteka co do zasady wygasa z chwilą wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności, lecz wymaga wykreślenia z księgi wieczystej. Wierzyciel (np. bank) nie jest jednak zobowiązany do wykreślenia hipoteki. Obowiązek ten leży po stronie właściciela nieruchomości lub dłużnika osobistego. Wykreślenia hipoteki

dokonuje wydział ksiąg wieczystych sądu na wniosek właściciela lub dłużnika, na podstawie dokumentu wydanego przez wierzyciela (zezwolenia na wykreślenie hipoteki).

ILE KOSZTUJE WPIS I WYKREŚLENIE HIPOTEKI?

Hipoteka, ustanowiona w formie aktu notarialnego lub w drodze decyzji bankowej, powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Z tego powodu do chwili wpisu hipoteki w księdze wieczystej koszty obsługi kredytu bankowego są wyższe (wyższe oprocentowanie lub dodatkowe ubezpieczenie). Wpis dokonywany jest na wniosek właściciela nieruchomości lub wierzyciela, a opłata sądowa za wpis wynosi 200 zł. Wpis hipoteki w sądzie trwa od kilku dni do kilku tygodni. Wykreślenie hipoteki kosztuje 100 zł.

PRZY WSZYSTKICH CZYNNOŚCIACH NOTARIALNYCH NOTARIUSZ ZAWSZE UDZIELI WYCZERPUJĄCYCH INFORMACJI.

