
ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI – HIPOTEKA

Hipoteka.

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, które służy zabezpieczeniu wierzytelności. Hipoteka może dotyczyć wyłącznie nieruchomości. Wierzyciel hipoteczny może zaspokoić się z nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (czyli takimi, którzy nie posiadają wpisanej hipoteki). Zaspokojenie z nieruchomości na podstawie hipoteki następuje bez względu na to czyją własnością stała się nieruchomość.

Do powstania hipoteki niezbędne jest dokonanie jej wpisu w księdze wieczystej danej nieruchomości. Hipoteka wygasa co do zasady w przypadku wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Hipoteka zabezpieczająca daną wierzytelność może obejmować jedną nieruchomość lub kilka nieruchomości (hipoteka łączna).

Hipoteka umowna.

Hipoteka umowna powstaje na skutek jej ustanowienia przez właściciela nieruchomości, najczęściej w umowie z wierzycielem hipotecznym lub w ścisłym związku z taką umową. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno zostać złożone w formie aktu notarialnego.

Ustanowienie hipoteki umownej możliwe jest zarówno przed powstaniem wierzytelności, jak też po jej powstaniu czy nawet po jej wymagalności. Co istotne do powstania tego typu hipoteki konieczna jest zgoda właściciela nieruchomości.

Hipoteka przymusowa.

Hipoteka przymusowa powstaje bez woli właściciela nieruchomości, wyłącznie na skutek działań wierzyciela. Wierzyciel, który posiada tytuł wykonawczy (np. prawomocny nakaz zapłaty) może na podstawie tego tytułu dokonać wpisu hipoteki na wszystkich nieruchomościach dłużnika. W przypadku wpisu hipoteki przymusowej na kilku nieruchomościach pamiętać należy o tym, że łączne zabezpieczenie nie może przekraczać wartości wierzytelności.

Hipoteka przymusowa – wobec tego, że dokonywana jest na podstawie tytułu wykonawczego – powstaje dopiero po powstaniu i upływie terminu wymagalności wierzytelności. Niemniej nadal stanowi zabezpieczenie wierzytelności i poprawia sytuację wierzyciela w toku postępowania egzekucyjnego.

Realizacja zabezpieczenia.

W przypadku hipoteki (niezależnie od jej formy) wierzyciel ma pierwszeństwo zaspokojenia z nieruchomości przed innymi wierzycielami dłużnika, tj. wierzycielami, którzy nie posiadają hipoteki. Bez znaczenia dla wierzyciela będzie również ewentualne zbycie (sprzedaż, darowizna itp.) nieruchomości przez dłużnika.

Niemniej niezbędne będzie przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego, w toku którego nieruchomość objęta hipoteką zostanie wyceniona i sprzedana. To wiązać będzie się oczywiście z kosztami tych czynności.

Plusy i minusy hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności.

Ustanowienie hipoteki wiąże się z kosztami jej ustanowienia (koszt aktu notarialnego i dokonanie wpisu w księdze wieczystej). Kolejne koszty pojawiają się na etapie postępowania egzekucyjnego (koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę). Z tego powodu w praktyce hipoteka służy zabezpieczeniu wierzytelności o znacznej wartości.

Z kolei ustanowienie hipoteki przymusowej może dobrym sposobem na zmianę pozycji wierzyciela w sytuacji, w której kluczowym składnikiem majątku dłużnika jest nieruchomość, a dłużnik posiada zadłużenie o znaczącej wartości (przekraczające wartość nieruchomości) wobec innych wierzycieli. W takiej sytuacji polepszeniu (w stosunku do innych wierzycieli) ulega sytuacja wierzyciela hipotecznego.

Przy ustanawianiu hipoteki (niezależnie od formy) pamiętać należy o prawidłowym wypełnieniu formularzy urzędowych, bowiem braki formalne lub inne błędy mogą spowodować odrzucenie wniosku. To z kolei skutkuje przepadkiem uiszczonej opłaty sądowej.

radca prawny Mateusz Data

Leszno, dnia 4 grudnia 2019 r.