



Hipoteka – w jakich przypadkach jest możliwa?

Hipoteka kojarzy się przede wszystkim z kredytem hipotecznym. Jest to tzw. hipoteka umowna. Jest to zabezpieczenie banku na nieruchomości należącej pierwotnie do kredytobiorcy, w razie niewywiązania się przez niego z zaciągniętego zobowiązania. Prościej rzecz ujmując, w razie ustanowienia hipoteki, bank ma prawo do zaspokojenia swoich roszczeń finansowych z danej nieruchomości, np. mieszkania, w razie kiedy to kredytobiorca nie spłaca kolejnych rat kredytu. W razie ustanowienia hipoteki, to bank ma pierwszeństwo zaspokojenia przed wszystkimi innymi wierzycielami osobistymi dłużnika. Faktycznie wygląda to w ten sposób, że komornik zajmuje nieruchomość, wystawia ją na licytację, a pozyskane z niej środki przeznacza na spłatę długu wobec np. banku.

Hipoteka powstaje z momentem wpisu w księdze wieczystej właściwej dla danej nieruchomości. Wpis podlega opłacie stałej i wynosi 200 zł. Opłaty można dokonać przelewem, na numer konta bankowego sądu, osobiście w kasie sądu lub poprzez platformę e-Płatności. Wpisu można dokonać osobiście, ale też można to zlecić notariuszowi. Do wpisu hipoteki umownej potrzebne jest oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Nadal jesteśmy jej właścicielami i możemy nią rozporządzać, jednak po prostu jest ona obciążona tzw. ograniczonym prawem rzeczowym, czyli obciążeniem prawa własności. Hipoteka trwa, aż do momentu, jej wykreślenia, co wiąże się najczęściej ze spłatą całości kredytu hipotecznego. Wtedy wystarczy złożenie wniosku o jej wykreślenie do wydziału ksiąg wieczystych sądu, w którego właściwości miejscowej znajduje się nieruchomość wraz z załączoną zgodą wierzyciela na jej wykreślenie – złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie

poświadczonym. Ważne jest tutaj, że mimo obciążenia hipoteką nieruchomości może zostać sprzedana osobie trzeciej. Taka sprzedaż nie powoduje wygaśnięcia hipoteki, a nabywca staje się tak zwanym dłużnikiem rzeczowym, to znaczy, że wierzyciel (najczęściej bank), na wypadek niespłacenia kredytu przez kredytobiorcę, będzie mógł zaspokoić się z tej sprzedanej nieruchomości, mimo, że należy już ona do kogoś innego.

Istnieje jeszcze hipoteka przymusowa. Jeśli dłużnik posiadający nieruchomości nie spełnia swoich zobowiązań i kiedy jego wierzyciel uzyska postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia, tytuł wykonawczy, postanowienie prokuratora, a nawet ostateczną decyzję administracyjną, to będzie to podstawa wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Właściciel nie ma na to żadnego wpływu.

Warto wiedzieć, że hipoteka przymusowa to także środek stosowany w przypadku niepłacenia przez podatnika podatków. Przepis § 1 art. 34 Ordynacji podatkowej stanowi, że Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika, płatnika, inkasenta, następcy prawnego lub osób trzecich z tytułu zobowiązań podatkowych, a także z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości. Zgodnie z przepisami zobowiązanie podatkowe zabezpieczone hipoteką przymusową nie ulegnie przedawnieniu w zakresie, w jakim może być ono egzekwowane z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę. Jednak Trybunał Konstytucyjny w jednym ze swoich wyroków wskazał, że takie rozwiązanie jest niezgodne z Konstytucją. Na tej podstawie należy pamiętać, że jeśli nasze zobowiązania podatkowe się przedawnią (a dzieje się tak po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku), to należy zwrócić się do dyrektora Izby Skarbowej o umorzenie takich zaległości i wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej.

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie Powiatu Żagańskiego w 2023 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Żagański.