

Hipoteka



Istota hipoteki



- Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, które wraz z zastawem zalicza się do tzw. praw zastawniczych, które służą zabezpieczeniu wierzytelności, jako tzw. zabezpieczenia rzeczowe.
- Hipoteka jest podstawową formą prawną zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych.
- W odróżnieniu od zastawu, którego przedmiotem zabezpieczenia są ruchomości, **przedmiotem hipoteki** są co do zasady **nieruchomości**.

Regulacje prawne

- Zgodnie z art. 244 k.c. hipotekę regulują odrębne od kodeksu cywilnego przepisy.
- Są to:
- Ustawa z dnia 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
- Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe.

Nowelizacja KWU

- W wyniku nowelizacji KWU, dokonanej ustawą z 26.6.2009 r. zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie z dniem 20.2.2011 r., wprowadzono nowe regulacje w zakresie tzw. prawa hipotek.

Definicja hipoteki

- Określa art. 65 ust. 1 KWU:
- W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego 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 (hipoteka).

Treść hipoteki

- Na treść hipoteki składają się dwa uprawnienia wierzyciela hipotecznego:
- 1) prawo pierwszeństwa zaspokojenia się z nieruchomości przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości;
- 2) skuteczność obciążenia wobec każdego właściciela nieruchomości.

Konstrukcja prawna

- Wierzyciel hipoteczny może mieć dwóch dłużników: osobistego i rzeczowego.
- Dłużnik osobisty odpowiada całym swoim majątkiem teraźniejszym i przyszłym.
- Dłużnik rzeczowy - ponosi odpowiedzialność rzeczową, tzn. z przedmiotu obciążonego hipoteką. Pierwszeństwo zaspokojenia przysługuje wierzycielowi hipotecznemu przed wierzycielami osobistymi, którzy nie korzystają z zabezpieczenia hipoteką. O kolejności zaspokojenia wierzycieli hipotecznych decyduje natomiast chwila złożenia wniosku o wpis hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej

Przykład 1

- *Jeżeli A - właściciel nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności B ustanowił na niej hipotekę, a następnie nieruchomość tę sprzedał C, wówczas nadal A pozostaje dłużnikiem osobistym natomiast, natomiast C (nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką) staje się dłużnikiem rzeczowym B, przy czym C odpowiada tylko z nieruchomości.*

Przykład 2

- *A jest dłużnikiem osobistym B z tytułu udzielonej pożyczki; w celu zabezpieczenia wierzytelności B, C – będący właścicielem nieruchomości zgodził się grzecznościowo zabezpieczyć wierzytelność B wobec A na swojej nieruchomości. A – jako dłużnik osobisty odpowiada całym swoim majątkiem wobec B; C – jako dłużnik rzeczowy odpowiada wobec B tylko z nieruchomości. W razie zbycia przez C nieruchomości na rzecz D, ten ostatni stanie się dłużnikiem rzeczowym wobec B.*

Uprawnienia wierzyciela hipotecznego

- Wierzyciel nie jest uprawniony do korzystania z nieruchomości obciążonej hipoteką.
- Ograniczeniem sfery władztwa właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką (art. 140 k.c.) są przepisy art. 91-93 KWU, które regulują tzw. **ochronę hipoteki.**
- **Przepisy o ochronie hipoteki stanowią *lex specialis* wobec art. 251 k.c.**

Ochrona hipoteki

- Jeżeli właściciel lub osoba trzecia oddziaływa na nieruchomość w taki sposób, że może to pociągnąć za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel może żądać zaniechania tych działań.
- Jeżeli na skutek okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może wyznaczyć właścicielowi odpowiedni termin do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego albo do ustanowienia dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego.
- Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej.

Możliwość rozporządzenia przedmiotem hipoteki

- Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką może rozporządzać przedmiotem hipoteki bez ograniczeń.
- Zgodnie z ar. 72 KWU **niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.**

Przykład

- *A zaciągnął kredyt na budowę domu w PeKaO SA. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono na nieruchomości A na rzecz banku PeKaO SA hipotekę do kwoty 500.000 zł. W umowie kredytowej zastrzeżono, że A bez zgody banku nie może zbyć obciążonej nieruchomości. Po ustanowieniu hipoteki i wybudowaniu domu A sprzedał B nieruchomość (bank o tym nie wiedział i nie wyraził zgody).*
- **- Czy A mógł sprzedać B nieruchomość wbrew zastrzeżeniu zawartemu w umowie?**
- **Jaki stan prawny powstanie na skutek tej sprzedaży?**

Przedmiot obciążenia hipoteką



- Własność nieruchomości.
- Przepisy o hipotece na nieruchomości stosuje się odpowiednio do hipoteki ustanowionej na użytkowaniu wieczystym, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział współwłaściciela oraz udział współuprawnionego we wspólności prawa użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Zasada szczególności hipoteki

- Przedmiotem hipoteki może być konkretna nieruchomość, która ma urządzone KW (zasada szczególności hipoteki).
- Wyjątek od w.w. zasady stanowi tzw. hipoteka łączna, która obciąża kilka nieruchomości (art. 76 KWU).

Nieruchomość obciążona hipoteką

- Przedmiotem hipoteki może być co do zasady każda nieruchomość: gruntowa, budynkowa lub lokalowa.
- Zasada ta ulega pewnej modyfikacji w przypadku nieruchomości budynkowych, które nie mogą być samodzielnie przedmiotem obrotu, jako że stanowią prawo związane z reguły z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym został wzniesiony budynek.
- W takim przypadku własność budynku może być obciążona hipoteką tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego.

Przedmiot c.d.

- Hipoteka obciąża daną nieruchomości wraz z jej przynależnościami i częściami składowymi (zob. art. 84-87 KWU).
- Hipoteka obejmuje też roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel może czynsz pobierać (art. 88 § 1 KWU).

Hipoteka na udziale

- Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności prawa użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 65 ust. 3 KWU).
- Na ustanowienie hipoteki na udziale nie jest potrzebna zgoda pozostałych współwłaścicieli (zob. art. 198 KC).

Hipoteka na użytkowaniu wieczystym

- Jeżeli przedmiotem hipoteki jest u.w. hipoteka obejmuje też budynki i urządzenia na użytkowanym gruncie, stanowiące własność użytkownika wieczystego (art. 65 ust. 2 pkt 1 KWU).

- **W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, wygasają także ustanowione na tym prawie hipoteki.**
- **Wierzycielom hipotecznym użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości.**
- **W przypadku, gdy użytkownik wieczysty stał się właścicielem gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, hipoteka na użytkowaniu wieczystym staje się hipoteką na nieruchomości.**

Hipoteka na prawie spółdzielczym

- **Ustanowienie hipoteki dla takiego prawa wymaga założenia księgi wieczystej i wpisu hipoteki do tej księgi.**
- **O założeniu księgi dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o ustanowieniu hipoteki na tym prawie sąd wieczystoksięgowy zawiadamia spółdzielnię mieszkaniową (art. 26 ust. 3 KWU).**
- **Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste (art. 17(6)SpMieszkU).**
- **W przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości (art. 241KWU).**

Hipoteka na wierzytelności

- Przedmiotem hipoteki może być wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Jest to tzw. **subintabulat** (prawo podzastawu).
- Do ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej nie jest wymagane udowodnienie istnienia obciążonej wierzytelności.
- Przedmiotem subintabulatu może być również wierzytelność zabezpieczona hipoteką na u.w. i prawie spółdzielczym.
- Wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek.
- W zakresie nieuregulowanym w KWU stosuje się przepisy o zastawie na wierzytelności.

Istota subintabulatu

- Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są już wymagalne, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.
- Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, o ile jego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym.
- W pozostałych przypadkach suma odpowiadająca wysokości hipoteki powinna być złożona do depozytu sądowego.
- Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonej przez właściciela.

Źródło hipoteki, rodzaje

- Powstaje: w drodze umowy; na mocy orzeczenia sądu lub innego organu; *ex lege*.
- Z uwagi na źródło hipoteki wyróżnia się **hipotekę umowną; hipotekę przymusową; hipotekę z mocy prawa.**
- Ponadto, niezależnie od źródła powstania, wyróżnia się **hipotekę łączną.**

Hipoteka umowna

- Źródłem **hipoteki umownej** jest czynność prawna - **umowa pomiędzy właścicielem obciążonej nieruchomości a wierzycielem.**
- Oświadczenie woli właściciela nieruchomości (podmiotu prawa użytkowania wieczystego/spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) powinno być złożone **w formie aktu notarialnego** (art. 245 § 2 KC) pod rygorem nieważności, natomiast oświadczenie woli wierzyciela może być złożone w sposób dowolny (art. 60 KC).
- **Niezbędny jest wpis do księgi wieczystej** (art. 67 ust. 1 KWU), który ma charakter konstytutywny.



Hipoteka bankowa

- Przepisem szczególnym do art. 245 par. 2 k.c. jest art. 95 ust. 4 i 5 pr. bankowego, który przewiduje dla złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku - formę pisemną pod rygorem nieważności.

Hipoteka przymusowa

- **Hipoteka przymusowa** powstaje bez zgody właściciela nieruchomości obciążonej (podmiotu obciążonego prawa) a nawet wbrew jego woli, stąd jej nazwa „przymusowa”.
- Hipoteka ta powstaje na podstawie tytułu wykonawczego stwierdzającego jej istnienie i wysokość (np. prawomocnego wyroku sądowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności; może powstać też na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (art. 730 k.p.c.) i innych aktów – zob. art. 110 KWU.

Powstanie hipoteki przymusowej

- W celu ustanowienia hipoteki przymusowej wierzyciel musi uzyskać odpowiednie orzeczenie sądu lub innego organu i złożyć wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej.
- Hipoteka przymusowa powstaje bowiem z chwilą wpisu, wpis ma charakter **konstytutywny**.

Zakres zabezpieczenia hipoteką przymusową

- Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej.
- Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

Hipoteka ustawowa

- Powstaje z mocy prawa (*ex lege*).
- Ma charakter wyjątkowy, przewiduje ją art. 1037 § 3 KPC:
- *„Wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy samego prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości. Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów następuje na wniosek wierzyciela”*.
- Do hipoteki ustawowej nie znajduje zastosowania art. 67 KWU, co oznacza, że wpis tej hipoteki do księgi wieczystej nie warunkuje jej postania, lecz ma charakter deklaratoryjny.

Hipoteka łączna

- Hipoteka łączna jest hipoteką, która zabezpiecza jedną wierzytelność na kilku nieruchomościach.
- Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna może według swego wyboru żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.
- Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Rodzaje hipoteki łącznej

- Łączna z mocy prawa
- Łączna umowna
- Łączna przymusowa

Hipoteka łączna z mocy prawa

- **Hipoteka łączna powstaje z mocy samego prawa w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką.**
- W takiej sytuacji hipoteka obciążająca dotychczas jedną nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (art. 76 ust. 1 KWU); przy czym hipoteka ciąży w całości na każdej z nieruchomości powstałych w wyniku podziału (zasada niepodzielności hipoteki).

Hipoteka łączna z mocy prawa c.d.

- W razie sprzedaży części nieruchomości obciążonej hipoteką sprzedawca lub kupujący mogą żądać, aby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Na żądanie wierzycieli kwota uzyskana ze sprzedaży powinna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek (art. 90 KWU).
- Zob. art. 76 ust. 4 KWU.

Hipoteka łączna umowna

- **Hipoteka łączna umowna** może powstać na skutek umowy między wierzycielem i właścicielem nieruchomości (art. 76 ust. 3 KWU).
- Hipoteka taka zabezpiecza tę samą wierzytelność przez obciążenie więcej niż jednej nieruchomości.
- W przypadku hipoteki łącznej umownej mają zastosowanie ogólne zasady dotyczące hipoteki umownej z zastrzeżeniem, iż wpis hipoteki następuje do księgi wieczystej każdej z obciążanych nią nieruchomości, zaś hipoteka powstaje dopiero z chwilą wpisu we wszystkich księgach.

Hipoteka łączna umowna

- **Hipoteka łączna umowna** może powstać na skutek umowy między wierzycielem i właścicielem nieruchomości (art. 76 ust. 3 KWU).
- Hipoteka taka zabezpiecza tę samą wierzytelność przez obciążenie więcej niż jednej nieruchomości.
- W przypadku hipoteki łącznej umownej mają zastosowanie ogólne zasady dotyczące hipoteki umownej z zastrzeżeniem, iż wpis hipoteki następuje do księgi wieczystej każdej z obciążanych nią nieruchomości, zaś hipoteka powstaje dopiero z chwilą wpisu we wszystkich księgach.

Hipoteka łączna przymusowa

- Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.
- Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela (art. 111 (1) KWU).

Wierzytelność zabezpieczona hipoteką

- Hipoteka zabezpiecza **wierzytelność pieniężną istniejącą**, w tym również **wierzytelność przyszłą**.
- Hipoteka zabezpiecza wierzytelność **do oznaczonej sumy pieniężnej**.
- **Sumę hipoteki** wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej. Suma hipoteczna obejmuje, oprócz zobowiązania głównego, także roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 KWU).

Zmiana waluty

- Na zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany zabezpieczonej wierzytelności w drodze czynności prawnej zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej wymagana jest **zgoda właściciela nieruchomości**, jeżeli nie jest on dłużnikiem osobistym.
- Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być złożone którejkolwiek ze stron **w formie pisemnej pod rygorem nieważności**.

Suma hipoteki

- Hipoteka zabezpiecza wierzytelność **do oznaczonej sumy pieniężnej**.
- **Sumę hipoteki** wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej (art. 68 ust. 3 KWU).
- Z przytoczonej regulacji wynika, że strony umowy o ustanowienie hipoteki mogą ustalić **walutę hipoteki, która może różnić się od waluty wierzytelności**. Jeżeli strony nie dokonają odmiennego ustalenia, hipoteka zostanie wyrażona w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność.

Wierzytelność zabezpieczona hipoteką

- Hipoteka zabezpiecza **oznaczoną wierzytelność** wynikającą z **określonego stosunku prawnego**.
- Hipoteka zabezpiecza **wierzytelność pieniężną istniejącą**.
- Hipoteka może zabezpieczać również wierzytelność **przyszłą**.
- W art. 68¹ ust. 2 KWU ustawodawca wprowadził wymóg określenia stosunków prawnych oraz wynikających z nich wierzytelności objętych zabezpieczeniem, co oznacza, że wierzytelności powinny wynikać ze zdefiniowanych stosunków, a nie z stosunków abstrakcyjnych

Żądanie zniesienia hipoteki

- W myśl nowego art. 99¹ KWU **właściciel nieruchomości ma prawo żądania zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem w przypadku, gdy od dnia wpisu hipoteki upłynęło 10 lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać.**
- W odniesieniu do hipotek kaucyjnych zabezpieczających wierzytelność przyszłą, istniejących w chwili wejścia w życie ustawy nowelizującej KWU termin powyższy wynosi 5 lat.

Kilka wierzytelności

- Z chwilą wejścia w życie ZMKWU hipoteka umowna może także zabezpieczać **kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi** *(np. jeden bank udziela X kilku kredytów)*.
- Regulacja ta stanowi odejście od zasady szczególności hipoteki.
- W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

Kilka wierzytelności różnych wierzycieli

- **Możliwe jest zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu **tego samego przedsięwzięcia****. Oznacza to, że w ramach tego samego zabezpieczenia hipotecznego dłużnik może zabezpieczyć kilku wierzycieli (np. banki), którzy wspierają finansowo to samo przedsięwzięcie, czyli *ekonomiczny bądź społeczny projekt, mający wywołać określony rezultat*.
- W sytuacji, gdy jedna hipoteka zabezpiecza wierzytelności kilku wierzycieli, wierzyciele są obowiązani powołać **administratora hipoteki**.

Administrator hipoteki

- **Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.**
- Administratorem hipoteki może być jeden z wierzycieli, jak również osoba trzecia (art. 68² ust. 3 zd. 1 KWU).
- Administrator hipoteki zawiera z właścicielem nieruchomości **umowę o ustanowienie hipoteki** oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem.
- W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą.

Forma

- Do ustanowienia hipoteki na rzecz administratora hipoteki nie stosuje się art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.), co oznacza, że do formy umowy o ustanowienie hipoteki zawartej przez administratora hipoteki znajdzie zastosowanie norma z art. 245 § 2 KC.

Rozporządzenie wolnym miejscem hipotecznym

- ZMKWU wprowadziła do polskiego systemu prawnego nową instytucję prawną - **rozporządzenia wolnym miejscem hipotecznym** przez każdego właściciela nieruchomości.
- Instytucja ta stanowi odejście od wcześniej obowiązującej zasady posuwania się hipotek naprzód, zgodnie z którą hipoteka późniejsza zastępowała automatycznie wcześniejsze, w przypadku ich wygaśnięcia.
- Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje **każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości i nie podlega zajęciu.**

Rozporządzenie

- W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.
- Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość.
- Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Przelew wierzytelności hipotecznej

- **Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.**
- **W przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę wierzytelności przechodzi także hipoteka, o ile ustawa nie stanowi inaczej.**
- **Dla skuteczności przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.**

Papiery wartościowe

- **W przypadku przeniesienia wierzytelności z dokumentu zbywalnego przez indos lub z dokumentu na okaziciela na nabywcę wierzytelności przechodzi także hipoteka.**
- **Dla przeniesienia takiej wierzytelności nie jest niezbędny wpis w księdze wieczystej.**

Przelew jednej z kilku wierzytelności

- **W przypadku przelewu na osobę trzecią jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych jedną hipoteką, o ile strony nie postanowią inaczej, hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do całkowitej sumy wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.**
- **Jeżeli zbywca i nabywca wierzytelności ustalą, iż wierzytelność hipoteczna zostaje przeniesiona bez hipoteki, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym powinien zostać o tym powiadomiony przez zbywcę.**
- **Strony mogą postanowić, w przypadku możliwości powstania nowej wierzytelności ze stosunku prawnego, z którego wynika wierzytelność zabezpieczona hipoteką, że przelew wierzytelności hipotecznej nie powoduje przejścia hipoteki na nabywcę.**

Tryb zaspokojenia wierzyciela

- Wierzyciel hipoteczny może mieć dwóch dłużników: osobistego i rzeczowego.
- Wierzyciel hipoteczny może z chwilą nadejścia terminu płatności według swego uznania żądać zapłaty od jednego z dłużników albo od obydwu, każdy z nich jest bowiem zobowiązany, chociaż na innej podstawie prawnej.
- **Wspólna odpowiedzialność dłużników zaliczana jest do odpowiedzialności *in solidum*.**
- **Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym**, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

Tryb zaspokożenia c.d.

- W celu uzyskania zaspokożenia wierzyciel hipoteczny powinien reguły wytoczyć powództwo przeciwko dłużnikowi o zasądzenie świadczenia; jeżeli właściciel obciążonej nieruchomości nie jest dłużnikiem osobistym wierzyciela, sąd w wyroku powinien zastrzec ograniczenie jego odpowiedzialności tylko do oznaczonej nieruchomości (art. 319 KPC);
- po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego (zob. art. 777 KPC) wierzyciel powinien zaopatrzyć ten tytuł w klauzulę wykonalności (zob. art. 776 KPC) a następnie skierować uzyskany tytuł wykonawczy do wykonania w trybie egzekucji sądowej.

Wygaśnięcie hipoteki

- Hipoteka wygasa:
- 1) w razie wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza (art. 94 KWU);
- 2) w przypadku zrzeczenia się hipoteki (art. 246 KC);
- 3) wskutek złożenia zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego (art. 99 KWU);
- 4) w wyniku konfuzji (art. 247 KC);
- 5) w razie wykreślenia hipoteki bez podstawy prawnej (art. 95 KWU);
- 6) na skutek prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 1003 KPC).

Kazus 1

A zaciągnął kredyt na budowę domu w PeKaO S.A. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono na nieruchomości A na rzecz banku PeKaO S.A. hipotekę do kwoty 500.000 EURO. W umowie kredytowej zastrzeżono, że A bez zgody banku nie może zbyć obciążonej nieruchomości. Po ustanowieniu hipoteki i wybudowaniu domu A sprzedał B nieruchomość (bank o tym nie wiedział i nie wyraził zgody).

- 1. Jaki rodzaj hipoteki powstał w opisanym stanie faktycznym?
- 2. Wskaż wszystkie działania, jakie muszą być dokonane, aby powstała hipoteka tego rodzaju? Wskaż wymaganą formę czynności prawnej.
- 3. Czy A mógł sprzedać B nieruchomość wbrew zastrzeżeniu zawartemu w umowie?
- 4. Czy i jaki skutek spowoduje zawarcie umowy sprzedaży pomiędzy A i B?

Kazus 2

- Damian ustanowił na rzecz Banku hipotekę w kwocie 500 tys. zł na swojej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu udzielonego mu kredytu. Było to jedyne zabezpieczenie Banku, dlatego też w umowie ustanowienia hipoteki, Damian zobowiązał się do nieprzenoszenia własności powyższej nieruchomości. Przewidywana spłata kredytu miała nastąpić do dnia 12.12.2012r. W związku z dużym wzrostem wartości nieruchomości w roku 2007, Damian postanowił sprzedać nieruchomość obciążoną hipoteką. Przyszli kupcy po dowiedzeniu się o klauzuli zakazu sprzedawania, zaczęli się obawiać, czy dokonana transakcji będzie ważna. Udali się po poradę do r.pr. Zenona Mądrego. ***Jaka będzie opinia prawnika?***

Kazus 3

Wnioskodawczyni Edyta M. wpisana jest w księdze wieczystej nr 14567 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Częstochowie Wydział X Ksiąg Wieczystych jako właścicielka nieruchomości składającej się z trzech graniczących z sobą działek o numerach ewidencyjnych 4122/1, 4122/2 oraz 4122/3. W dziale IV nieruchomości wpisana jest hipoteka do wartości 300. 000 złotych. W dwóch wnioskach złożonych do sądu wieczystoksięgowego Edyta M. wniosła o odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości, stanowiącej działki nr 4122/3 i 4122/2, oraz o założenie dla odłączonych części osobnych ksiąg wieczystych.

- 1. Czy taki wniosek w ogóle jest dopuszczalny?
- 2. Oceń los prawny hipoteki.

Kazus 4

- Nieruchomość składa się z trzech działek gruntu i należy do trzech współwłaścicieli: A ($\frac{2}{10}$), B ($\frac{3}{10}$) oraz C ($\frac{5}{10}$). Hipoteka obciąża udział we współwłasności nieruchomości, który należy do B. Na podstawie umowy współwłaściciele znieśli współwłasność, tak, że każdy z nich otrzyma osobną działkę gruntu. Powstały trzy odrębne nieruchomości opisane w oddzielnych księgach wieczystych. Oceń los prawny hipoteki.

Kazus 5

- Właściciel nieruchomości ustanowił hipotekę łączną na swoich dwóch nieruchomościach: w Poznaniu i Łodzi. Wniosek o wpis wpłynął do sądu w Poznaniu 7 stycznia, a do sądu w Łodzi 12 stycznia. Po pięciu dniach od wskazanych dat sądy dokonują wpisów w KW.
- **Kiedy i jakie rodzaje hipotek powstaną w opisanym przykładzie?**

Kazus 6

- 10.10.2012 r. Kasia i Tomek zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Al. Jerozolimskie 45, w stanie wolnym od obciążeń, za cenę 4,5 mln zł. Umowa przyrzeczona miała być zwarta do dnia 31.10.2012 r.
- Dnia 13.10.2012 r. Kasia wystąpiła z wnioskiem o wpis w KW roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży wynikającego z powyższej umowy przedwstępnej. Wpis uzyskała 30.10.2012r.
- Dnia 31.10.12r. ani w dwóch kolejnych terminach Tomek nie stawił się u notariusza. Jednocześnie dnia 06.11.2012r. Tomek zawarł z panem Tadeuszem umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Przy transakcji Tomek posługiwał się odpisem z Kw z dnia 10.10.2012r. Jednocześnie w akcie notarialnym oświadczył, że stan wpisów nie uległ zmianie od dnia wydania odpisu KW.
- Kasia chce wstąpić z powództwem o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności powyższej nieruchomości. Kto jest legitymowany biernie w takim procesie?

• Dziękuję za
uwagę!

