

## **Hipoteka na nieruchomości**

Zakres zabezpieczenia i sposób dochodzenia wierzytelności od dłużnika hipotecznego  
Hipoteka jest powszechnym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. O pewności zabezpieczenia hipotecznego stanowi jego przedmiot – nieruchomość, bądź kilka nieruchomości (w przypadku tzw. hipoteki łącznej) albo udział we współwłasności nieruchomości.

### **Hipoteka jako rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności**

Prócz nieruchomości hipoteka może także obciążać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo użytkowania wieczystego (wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego) lub wierzytelność zabezpieczoną hipoteką (tzw. subintabulat).

Dłużnik hipoteczny jest tak zwanym dłużnikiem rzeczowym. W odróżnieniu od dłużnika osobistego (który za zaciągnięte zobowiązania odpowiada całym swoim majątkiem bez ograniczeń), odpowiada on wobec wierzyciela hipotecznego tylko z określonego składnika majątkowego, np. nieruchomości czy prawa użytkowania wieczystego – i tylko do wysokości ceny uzyskanej w toku sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym. O ile zatem dana nieruchomość obciążona jest hipoteką zwykłą umowną w wysokości 100 000 zł, a komornik sprzeda nieruchomość za 40 000 zł, wierzyciel nie może żądać zaspokojenia ponad tę drugą wartość. Najczęściej jednak dłużnik osobisty i rzeczowy to ta sama osoba, np. kredytobiorca, który po obciążeniu nieruchomości hipoteką nie dokonał jej sprzedaży.

### **Zakres zabezpieczenia**

Wierzyciel hipoteczny w razie zwłoki dłużnika z zapłatą wierzytelności ma prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, a także bez względu na to, czyją stała się własnością.

W praktyce powstaje pytanie o zakres zabezpieczenia hipotecznego w przypadku obciążenia nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż przede wszystkim jest to sama nieruchomość, której wartość rynkowa stanowi gwarancję pokrycia, przynajmniej częściowego, zabezpieczanej wierzytelności. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (chyba że z nieruchomości prowadzona jest już egzekucja w trybie administracyjnym). W celu uzyskania zaspokojenia wierzyciel hipoteczny musi zatem uprzednio uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikowi, np. prawomocny wyrok lub nakaz zapłaty zaopatrzone w klauzulę wykonalności.

Zakres zabezpieczenia hipotecznego nie ogranicza się jednak tylko do samej nieruchomości. Hipoteka obciąża też, z mocy ustawy:

- 1) przynależności nieruchomości,
- 2) odłączone od nieruchomości części składowe, dopóki pozostają na nieruchomości,
- 3) roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy.

Przynależnościami nieruchomości są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Rzecz ruchoma musi pozostawać z nieruchomością w faktycznym związku, aby mogła być uznana za jej przynależność. Dla uznania ruchomości za przynależność nieruchomości ważna jest zatem więź gospodarcza, jaka łączy te dwie rzeczy, np. maszyna rolnicza służąca do uprawy nieruchomości rolnej. Przynależnością nie może być natomiast rzecz, która nie należy do właściciela obciążonej nieruchomości. Przynależnościami nieruchomości są takie rzeczy, jak: maszyny rolnicze, meble, sprzęt RTV, zwierzęta hodowlane, jednak każdy przypadek oceniany powinien być odrębnie.

Objęcie przynależności nieruchomości zakresem zabezpieczenia hipotecznego jest odstępstwem od ogólnej zasady, iż hipoteka jest zabezpieczeniem na nieruchomości (prócz tzw. hipoteki morskiej, którą można ustanowić na statku wpisanym do rejestru okrętowego lub na statku w budowie). W razie zbycia przez dłużnika rzeczy, która była przynależnością nieruchomości (w razie zmiany właściciela rzecz taka przestaje być przynależnością nieruchomości) rzecz ta pozostaje objęta hipoteką do czasu jej fizycznego pozostawania na nieruchomości, chyba że została zbyta w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną. Ruchomość, która stała się przynależnością nieruchomości już po ustanowieniu hipoteki, zostaje również objęta hipoteką.

Strony, w umowie o ustanowienie hipoteki na nieruchomości, nie mogą umówić się, że przynależności nieruchomości nie będą objęte zakresem zabezpieczenia hipotecznego. Fakt objęcia zakresem zabezpieczenia także przynależności nieruchomości nabiera znaczenia dopiero na etapie postępowania egzekucyjnego. Przynależności nie są bowiem ujawniane w księdze wieczystej, dłużnik może nimi swobodnie rozporządzać, a wierzyciel nie jest chroniony ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Komornik dokonując zajęcia nieruchomości zajmuje równocześnie znajdujące się na terenie nieruchomości przynależności.

Do chwili zajęcia nieruchomości przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego, wierzyciel nie może sprzeciwić się usunięciu jej przynależności, jeżeli właściciel nie narusza w ten sposób zasad prawidłowej gospodarki. Za czynność prawidłowej gospodarki należy uznać takie działania w stosunku do nieruchomości, które dłużnik podejmuje, czy też podjąłby, niezależnie od istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką oraz toczącego się postępowania egzekucyjnego, np. usunięcie ściętych drzew z nieruchomości w celu ich sprzedaży. Po usunięciu przynależności z nieruchomości wygasa wobec nich zabezpieczenie hipoteczne. Zmniejsza się tym samym zakres ochrony wierzyciela. W interesie wierzyciela jest zatem sprzeciwienie się takim działaniom dłużnika, co odbywa się przez wytoczenie stosownego powództwa przeciwko właścicielowi nieruchomości.

Od chwili zajęcia nieruchomości przez komornika wierzyciel może sprzeciwić się usunięciu jej przynależności także w przypadku, gdy takie działanie właściciela nie narusza zasad prawidłowej gospodarki, czyli co do zasady w każdym wypadku. Jeżeli wierzyciel nie sprzeciwił się usunięciu przynależności zabezpieczenie hipoteczne na nich wygasa.

Częścią składową nieruchomości jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany nieruchomości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przedmiotem takim może być instalacja zamontowana na

nieruchomości (np. grzejniki centralnego ogrzewania, elementy instalacji elektrycznej), drzwi i okna, piece. Podobnie jak w przypadku przynależności, hipoteka utrzymuje się na odłączonych od nieruchomości częściach składowych do czasu ich pozostawiania na nieruchomości, chyba że zostały one zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną. Hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, a także tych które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli użytkowanie lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką (do ograniczonych praw rzeczowych, którymi są zarówno służebność oraz użytkowanie jak i hipoteka, stosuje się zasadę, iż prawa powstałe później nie mogą być wykonywane z uszczerbkiem dla praw powstałych wcześniej).

Do części składowych stosuje się analogiczne, jak przy przynależnościach, przepisy dotyczące możliwości sprzeciwienia się przez wierzyciela ich usunięciu z nieruchomości.

Hipoteka obejmuje także roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy (dotyczy to sytuacji gdy dłużnik wynajmie nieruchomość osobie trzeciej), jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel ma prawo do pobrania czynszu zarówno wymagalnego jak i przyszłego. Hipoteka rozciąga się zatem na nieuiszczony jeszcze czynsz najmu lub dzierżawy. Oznacza to, że w chwili pobrania czynszu przez właściciela nieruchomości hipoteka wygasa w stosunku do pobranej raty. Po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym czynsz przypada nie dłużnikowi a wierzycielowi hipotecznemu. Jeżeli przed zajęciem nieruchomości właściciel pobrał czynsz z góry za więcej niż jeden pełny okres płatności przypadający po zajęciu, nie ma to skutku względem wierzyciela hipotecznego, chyba że zostało ujawnione w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki. Pobrany czynsz, przewyższający dopuszczalną wysokość należną właścicielowi obciążonej nieruchomości (za więcej niż jeden pełny okres płatności przypadający po zajęciu), należy się więc wierzycielowi, który może żądać ponownego świadczenia od najemcy lub dzierżawcy.

Po zajęciu nieruchomości właściciel nie może także rozporządzić roszczeniem o czynsz najmu lub dzierżawy. Takim niedopuszczalnym rozporządzeniem będzie np. zrzeczenie się roszczenia, przelew, odnowienie albo potrącenie.

### **Sposób dochodzenia zaspokojenia przez wierzyciela hipotecznego**

Jak wspomniano powyżej, w celu dochodzenia zaspokojenia swojej wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką potrzebny jest tytuł wykonawczy wydany przeciwko właścicielowi nieruchomości będącemu dłużnikiem rzeczowym. Z pozwem o zapłatę należy zatem wystąpić wobec dłużnika rzeczowego ze wskazaniem ograniczenia odpowiedzialności dłużnika do obciążonej hipotecznie nieruchomości. Sąd w orzeczeniu zasądającym roszczenie wobec dłużnika rzeczowego powinien wskazać, iż ponosi on odpowiedzialność tylko z jednego składnika majątku – nieruchomości (ewentualnie kilku nieruchomości w przypadku hipoteki łącznej). Jeżeli sąd nie dokona takiej wzmianki w orzeczeniu, powinno to nastąpić najpóźniej na etapie nadawania klauzuli wykonalności, w której wskazuje się ograniczenie możliwości prowadzenia egzekucji tylko do obciążonej nieruchomości. Dłużnik w toku postępowania egzekucyjnego może powoływać się na powyższe ograniczenie. W przypadku gdy pozwany jest jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela nie jest konieczne wskazywanie ograniczenia odpowiedzialności dłużnika. W takim wypadku bez

względu na ustanowienie hipoteki wierzyciel (po uzyskaniu tytułu wykonawczego) może kierować egzekucję do nieruchomości. Ustanowienie hipoteki jest jednak o tyle korzystne, iż daje prawo pierwszeństwa w prowadzeniu egzekucji z nieruchomości przed wierzycielami osobistymi dłużnika.

Zbycie nieruchomości przez dłużnika po wytoczeniu powództwa o zapłatę. Może zdarzyć się, iż po wytoczeniu powództwa przeciwko właścicielowi, dokona on zbycia nieruchomości na inną osobę. W takim wypadku nie ma potrzeby wytaczania nowego powództwa przeciwko nabywcy nieruchomości. Nabywca może wejść do procesu zamiast zbywcy za zgodą wierzyciela hipotecznego. W takim wypadku nabywca staje się pozwanym, a tytuł egzekucyjny będzie wydany właśnie przeciwko niemu, nie zaś przeciwko zbywcy. Zbycie nieruchomości podczas procesu nie ma wpływu na jego tok.

Oznacza to, że postępowanie może się skutecznie toczyć dalej przeciwko zbywcy. Prowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko nabywcy nieruchomości, wiąże się z podjęciem odpowiednich kroków na etapie nadawania tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności. Wierzyciel hipoteczny musi wykazać we wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, za pomocą dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym, fakt przejścia obowiązku zapłaty wierzytelności na nabywcę nieruchomości. Można tego dokonać przedkładając wraz z wnioskiem kopię aktu notarialnego, którym nieruchomość została przeniesiona (zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego akt notarialny jest dokumentem urzędowym), do którego to dokumentu można uzyskać dostęp składając wniosek o wyrażenie zgody na przejrzanie akt księgi wieczystej, która prowadzona jest dla zbytej nieruchomości (wniosek składa się do sądu, który prowadzi księgę wieczystą dla nieruchomości). We wniosku powyższym należy wykazać interes prawny w przejrzaniu akt księgi wieczystej. Sąd powinien ujawnić w klauzuli wykonalności nabywcę nieruchomości.

Zgodnie z orzecnictwem sądu najwyższego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, nie jest konieczne uwidocznienie przejścia obowiązku zapłaty wierzytelności na nabywcę nieruchomości w klauzuli wykonalności. W powyższym wypadku wystarczy wraz z wnioskiem o wszczęcie egzekucji wykazać sam fakt przejścia obowiązku na nabywcę nieruchomości dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Komornik będzie w takim wypadku prowadził egzekucję z obciążonej nieruchomości, przy czym jako strona w postępowaniu występować będzie nabywca nieruchomości.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy