

Hipoteka przymusowa sposobem na dłużnika

Uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, samo w sobie nie stanowi o możliwości odzyskania długu. Jednym ze sposobów na zabezpieczenie się wierzyciela może być ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika.

Tytuł wykonawczy stwierdza tylko obowiązek dłużnika do spełnienia świadczenia, np. zapłaty określonej sumy pieniężnej. Sama egzekucja (w przypadku braku dobrowolnej wpłaty) toczy się natomiast przed komornikiem, którego zadaniem jest znalezienie i zajęcie majątku dłużnika oraz przeprowadzenie z niego skutecznej egzekucji. To właśnie na etapie egzekucji często okazuje się, iż dłużnik nie posiada majątku, z którego wierzyciel mógłby się zaspokoić, bądź też posiadany przed dłużnika majątek nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich wierzycieli (szczególnie, jeżeli w postępowaniu biorą udział wierzyciele hipoteczni bądź uprzywilejowani w stosunku do nas). Jednym ze sposobów na zabezpieczenie się wierzyciela przed taką sytuacją może być ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika.

Przed wierzycielem osobistym

Zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę przymusową na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Hipoteka jest jednym z najpewniejszych sposobów zabezpieczenia wierzytelności. Nieruchomości stanowią często najbardziej wartościowy, a często jedyny składnik majątku dłużnika. Oczywiście ten sposób zabezpieczenia wierzytelności jest skuteczny tylko wtedy, gdy dłużnik jest właścicielem nieruchomości (ewentualnie, współwłaścicielem albo uprawnionym z tytułu użytkowania wieczystego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które to prawa mogą być przedmiotem hipoteki), a wierzyciel zna numer księgi wieczystej tej nieruchomości. Wpisanie hipoteki na nieruchomości pozwala wierzycielowi hipotecznemu na zaspokojenie się z tego składnika majątku dłużnika z pierwszeństwem przed jego wierzycielami osobistymi (nie zabezpieczonymi hipoteką).

Hipoteka przymusowa stanowi odstępstwo od zasady, iż wpis hipoteki następuje na podstawie umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości (dłużnikiem) a wierzycielem. Ta hipoteka może być wpisana do księgi wieczystej woli a nawet bez wiedzy dłużnika.

Wpisanie hipoteki przymusowej

Podstawą wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej jest tytuł wykonawczy czyli tytuł egzekucyjny zaopatrzonej przez sąd w klauzulę wykonalności, czyli potwierdzenie, że jest on wykonalny i może stanowić podstawę postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Tytułami egzekucyjnymi w polskim systemie prawnym są przede wszystkim:

- 1) orzeczenia sądu (wyroki, nakazy zapłaty, postanowienia co do kosztów postępowania) prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu, jak również ugody zawarte przed sądem,
- 2) orzeczenie referendarza sądowego prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu,
- 3) akty notarialne, w których dłużnik poddał się egzekucji.

W celu wpisania hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika, należy zatem uprzednio uzyskać tytuł egzekucyjny (np. złożyć pozew i uzyskać prawomocny wyrok) oraz zapatrzeć go (w osobnym postępowaniu) w klauzulę wykonalności. Posiadanie tytułu wykonawczego, obok złożenia wniosku na stosownym formularzu, stanowi w zasadzie jedyny wymóg formalny wpisu hipoteki przymusowej. Opłata stała od wniosku wynosi 200,00 zł. Do wniosku o wpis hipoteki należy załączyć tytuł wykonawczy w oryginale. W związku z powyższym wierzyciel, który chce w taki sposób zabezpieczyć swoją wierzytelność musi wystąpić do sądu o wydanie dalszego tytułu wykonawczego, właśnie na potrzeby wpisu. Cel ten jest następnie uwidaczniany na samym tytule wykonawczym (taki tytuł może być wykorzystany tylko w tym celu). Oryginał tytułu wykonawczego potrzebny jest także do wniosku o wszczęcie egzekucji składanego do komornika – zaspokojenie wierzyciela hipotecznego odbywa się bowiem w ramach postępowania egzekucyjnego.

Hipotekę przymusową można uzyskać na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Nie oznacza to jednak, że można obciążyć kilka nieruchomości jednocześnie. Hipotekę przymusową na kilku nieruchomościach dłużnika można ustanowić tylko w przypadku gdy nieruchomość obciążona jest już uprzednio hipoteką łączną. Kilka nieruchomości można obciążyć hipoteką przymusową także wtedy, gdy stanowią one własność kilku współdłużników solidarnych. Nic nie stoi natomiast na przeszkodzie we wpisaniu kilku hipotek przymusowych na jednej nieruchomości przez tego samego wierzyciela na podstawie różnych tytułów wykonawczych. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być jednak uwzględniony, gdy dłużnik utracił prawo własności nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia własności tej nieruchomości. Wpis hipoteki przymusowej, obciążającej nieruchomość stanowiącą własność małżonków na zasadzie wspólności majątkowej, nie może być dokonany na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko jednemu z małżonków. Do takiego wpisu potrzebny jest tytuł wykonawczy na oboje małżonków.

Egzekucja komornicza

Suma hipoteki przymusowej zależy od treści tytułu wykonawczego. Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści tytułu (np. z ugody zawartej przed sądem, z której treści wynika obowiązek zapłaty określonej sumy pieniężnej). Jeżeli natomiast z tytułu wykonawczego nie wynika suma hipoteki, to nie może ona przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne (przede wszystkim odsetkami) określonymi w tytule, a obliczonymi na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki. Z tą drugą sytuacją mamy do czynienia gdy tytułem wykonawczym jest prawomocny wyrok sądu, opiewający na należność główną wraz z odsetkami ustawowymi. Dla przykładu można wskazać, że w przypadku wyroku

zasądzającego 100.000 zł, z odsetkami ustawowymi wynoszącymi na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki kwotę 10.000 zł i zasądzonymi kosztami procesu w wysokości 10.000 zł, można żądać wpisu hipoteki przymusowej do kwoty 180.000,00 zł.

Decyzję o wpisie hipoteki na podstawie tytułu wykonawczego należy oprzeć o staranną analizę księgi wieczystej nieruchomości, która ma być obciążona. Jeżeli nieruchomość jest już obciążona hipotecznie, a wysokość wpisanych hipotek przewyższa naszą wierzytelność, wpis hipoteki przymusowej może mieć niewielkie znaczenie praktyczne. Wierzyciele hipoteczni, podczas egzekucji z nieruchomości są bowiem zaspokajani w kolejności wpisów hipotek. Niewątpliwym plusem ustanowienia hipoteki przymusowej jest fakt, iż w przypadku licytacji komorniczej, wierzyciel hipoteczny zostanie zaspokojony chociażby nie składał wniosku o wszczęcie egzekucji. Komornik prowadzący egzekucję z nieruchomości ma bowiem obowiązek poinformować wierzycieli hipotecznych o zamiarze dokonania opisu i oszacowania nieruchomości (poprzedzającego sprzedaż licytacyjną) wzywając ich jednocześnie aby zgłosili swoje prawa do nieruchomości. Wierzytelność hipoteczna uwzględniana jest w planie podziału kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości zaraz po kosztach postępowania, należnościach alimentacyjnych oraz pracowniczych, co oznacza stosunkowo wysokie prawdopodobieństwo zaspokojenia wierzyciela.

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