



# HIPOTEKA

**DEFINICJA:** W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności 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. (ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece)



**Hipoteka to forma zabezpieczenia wierzytelności, która zapewnia wierzycielowi możliwość dochodzenia swoich roszczeń z nieruchomości.**

**Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe, które daje wierzycielowi zabezpieczenie na nieruchomości na wypadek niespłacenia przez daną osobę zobowiązania.** Wierzyciel hipoteczny może dochodzić swoich roszczeń z takiej nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi dłużnika i ma do tego prawo także w sytuacji, gdy nieruchomość zmieni właściciela.

**Hipoteka wygasa dopiero w momencie całkowitej spłaty zobowiązania!!!**

## Rodzaje hipotek:

- hipoteka umowna,
- hipoteka łączna,
- hipoteka kaucyjna,
- hipoteka przymusowa

**Ustanowienie hipoteki** dokonuje się **w sądzie rejonowym w dziale ksiąg wieczystych** na podstawie wniosku o wpis hipoteczny. Taki wniosek może złożyć albo wierzyciel hipoteczny (czyli np. bank), albo właściciel nieruchomości.

Hipoteka pod względem formalnym jest wpisywana i ujawniana w Dziale IV księgi wieczystej.

Wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości obejmuje następujące informacje ujawniane w Dziale IV KW:

- numer hipoteki (roszczenia);
- rodzaj hipoteki – np. hipoteka umowna, kaucyjna, przymusowa;
- suma i waluta hipoteki;
- wierzytelność i stosunek prawny – np. kredyt hipoteczny, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu przewidziane i określone w umowie kredytu, numer i dzień zawarcia umowy kredytu;
- wierzyciel hipoteczny – może nim być osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną.



**Do księgi wieczystej wpisuje się wartość zobowiązania, jakie zabezpiecza hipoteka. W praktyce wpisywana przez banki hipoteka opiewa zazwyczaj na kwotę wyższą niż suma kredytu, aby zabezpieczać nie tylko należność główną, ale także odsetki i ewentualne koszty związane z dochodzeniem roszczenia.**

**Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej** możliwe jest dopiero po uzyskaniu zgody wierzyciela hipotecznego, a zatem w praktyce po spłacie całego zadłużenia. W przypadku kredytu hipotecznego możliwe jest to zatem dopiero po jego całkowitym uregulowaniu. Banki nie dokonują takiego wykreślenia – formalności musi dopełnić właściciel nieruchomości.

**Hipoteka odwrócona** jest transakcją lub umową, jaką właściciel nieruchomości będący osobą fizyczną zawiera z instytucją finansową, która pozwala mu na uwolnienie zamrożonego w nieruchomości kapitału. **Odwrócona hipoteka to specyficzny rodzaj kredytu hipotecznego, który umożliwia starszym osobom pozyskanie dodatkowych środków z banku w zamian za oddanie mu prawa do swojej nieruchomości po śmierci.**

Zapraszamy do korzystania z Punktu Nieodpłatnej Pomocy Prawnej oraz Punktu Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego, w których radcowie prawni i adwokaci nieodpłatnie udzielają pomocy prawnej.

Poniedziałek	Markuszów, ul. M. Sobieskiego 1	godz. 9 <sup>00</sup> -13 <sup>00</sup>
Wtorek	Kazimierz Dolny, ul. Szkolna 1	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Środa	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Czwartek	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Piątek	Żyrzyn, ul. Tysiąclecia 28	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>

Poniedziałek	Baranów, ul. Rynek 14	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Wtorek	Nałęczów, ul. Głęboznica 23a	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Środa	Janowiec, ul. Radomska 2	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Czwartek	Kurów, ul. I Armii Wojska Polskiego 1	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Piątek	Końskowola, ul. Lubelska 93	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>

Poniedziałek - piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>)  
punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie.

Poniedziałek - piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>)  
punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie.



**Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielona jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej. Zapisy na porady pod nr tel.: 609 009 469.**