



Splacony kredyt wpisany w Księdze Wieczystej?

16 Marca, 2018r.

Nabycie nieruchomości w drodze dziedziczenia wiąże się z wieloma formalnościami, którymi muszą zająć się spadkobiercy celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Zdarza się również tak, iż z chwilą przyjęcia spadku dowiadujemy się, że odziedziczona nieruchomość obciążona jest kredytem hipotecznym, co poświadcza wpis w księdze wieczystej, o czym spadkodawca nikogo nie poinformował.

Wraz ze śmiercią poprzedniego właściciela w jego prawa i obowiązki wstępują spadkobiercy. To oni stają się zarówno właścicielami nieruchomości jak i dłużnikami z tytułu obciążenia hipotecznego.

W pierwszej kolejności spadkobiercy powinni nawiązać kontakt z wierzycielem hipotecznym, którym zazwyczaj jest bank w celu uzyskania informacji o obciążeniu. Dla uzyskania tych informacji niezbędne jest wykazanie dokumentu, z którego by wynikało przejście praw i obowiązków zmarłego dłużnika na spadkodawców. Chodzi tu o sądowe postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku bądź notarialne poświadczenie dziedziczenia. Po wylegitymowaniu się i wykazaniu swego interesu, bank bez żadnych przeszkód udzieli wszelkich potrzebnych informacji.

Z dokumentów uzyskanych w banku wynika, że zmarły spłacił kredyt hipoteczny jeszcze za życia, ale wpis hipoteki wciąż widnieje w księdze wieczystej prowadzonej dla nabytej nieruchomości. Z takim stanem faktycznym spotkał się nie jeden spadkobierca, bowiem banki jako instytucje udzielające kredytów hipotecznych na dużą skalę, nie dopełniają swych obowiązków i nie występują z wnioskiem o usunięcie wpisu. Zasadniczo wykreślenie hipoteki następuje na wniosek właściciela, jednakże nie ma to odzwierciedlenia w rzeczywistości. O wykreślenie wpisu musi najczęściej zadbać sam właściciel nieruchomości.

Zasadą jest, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Zatem, jeżeli rzeczywiście zadłużenie zostało już spłacone przez spadkodawcę za jego życia, to bank od ręki powinien wystawić spadkobiercom, pisemną zgodę na wykreślenie hipoteki. Pisemne oświadczenie banku stanowić będzie przesłankę do wykreślenia przez Sąd wpisu hipoteki z księgi wieczystej. Gdy posiadamy w swych rękach oświadczenie banku, należy już tylko wypełnić wniosek o wykreślenie hipoteki na sądowym formularzu i złożyć go w Sądzie Rejonowym właściwym dla miejsca położenia nieruchomości.

Co w sytuacji, kiedy zdobycie oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie wpisu hipoteki napotyka znaczne trudności? W takim przypadku spadkobiercy zmuszeni są wystąpić z powództwem przeciwko byłemu wierzycielowi o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym przed Sądem Rejonowym miejsca położenia nieruchomości. Ta czynność jest jednak odpłatna, dlatego też w pierwszej kolejności trzeba spróbować, by wierzyciel polubownie wydał dokument, by uniknąć dodatkowych kosztów oraz cennego czasu.

By admin | 4 stycznia, 2019