Z hipoteką da się żyć

Jedną z często wykorzystywanych metod zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank na budowę czy zakup nieruchomości jest ustanawianie hipoteki. Mimo oczywistego obciążenia psychicznego (wynikającego ze świadomości, iż nasze mieszkanie lub dom obciążony jest w taki sposób) z hipoteką po prostu trzeba się oswoić.

Dlaczego? Otóż choćby dlatego, że nie mamy innego wyjścia. Ten znany od dawna sposób zabezpieczania interesów pożyczającego kapitał jest bowiem zwykle jedynym realnym sposobem zapewnienia sposobu spłaty długu, w wypadku gdyby w sposób wcześniej zaplanowany nie był w stanie wywiązać się ze swojego zobowiązania.

Mówiąc w dużym uproszczeniu, związana z konkretnym długiem i konkretną nieruchomością hipoteka, która zostaje wpisana przez sąd do odpowiednich ksiąg wieczystych, daje udzielającemu tego konkretnego kredytu prawo pierwszeństwa do wykorzystania tej nieruchomości w celu zaspokojenia określonego roszczenia w przypadku gdyby nie robił tego kredytobiorca. Warto wiedzieć, że zabezpieczeniem takim może być nie tylko kupowany dom czy mieszkanie, ale także inna nieruchomość kredytobiorcy lub innej osoby (która oczywiście musi wyrazić na to zgodę). W pewnych przypadkach możliwe jest stosowanie hipoteki łącznej, która dotyczy kilku nieruchomości.

Warto pamiętać, że także wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej należy do kompetencji sądu

Hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne. A skoro tak, to trzeba wycenić nieruchomość, która ma stanowić zabezpieczenie. Bank musi także określić wysokość zabezpieczenia. Sprawa nie jest wcale taka prosta – wszak chodzi o oszacowanie, o ile z czasem może wzrosnąć kwota zobowiązań klienta wobec banku. Mówimy bowiem nie tylko o samej kwocie kredytu, ale i wartości odsetek. Przy zmiennym w czasie oprocentowaniu kredytu kwota zobowiązań może być różna. Co więcej, w przypadku kredytów udzielanych w walutach obcych, wartość zobowiązań zależy dodatkowo od wahań kursów walutowych. Stąd zabezpieczenie może mieć postać hipoteki zwykłej (umownej – gdy możliwe jest wyliczenie konkretnej wartości zobowiązania, ale możliwe jest także zawarcie zastrzeżenia o powiększaniu wartości o umowne odsetki) lub kaucyjnej (do jakiejś kwoty – gdy określa się górną maksymalną możliwą wartość zobowiązania – tak by obejmowała wszelkie możliwe należności wobec banku).

Skorzystanie z zabezpieczenia w formie hipoteki wymaga czasem skorzystania z usług notariusza. Zawsze wiąże się z procedurą sądową, jako że to właśnie sąd dokonuje stosownego wpisu do księgi wieczystej. W wielu przypadkach formalności związane z ustanowieniem hipoteki wiążą się nawet z kilkoma rodzajami opłat (ale w przypadku średniej wielkości mieszkań nie są to kwoty zawrotne).

Hipotekę trzeba polubić. I trzeba nauczyć się korzystać z nieruchomości obciążonej hipoteką. A to oznacza np., iż nie można dokonywać takich zmian, które zmniejszyłyby wartość nieruchomości, z którą hipoteka jest związana. Powszechne stosowanie hipoteki jako metody zabezpieczenia kredytów jest najlepszym dowodem na to, że z hipoteką da się żyć