Hipoteka przymusowa

Kiedy należy wystawić pismo o umorzenie postępowania egzekucyjnego? Jak przygotować się do kontroli RIO? Czy urzędnik ma obowiązek zakładania hipoteki przymusowej dłużnikowi, aby nie dopuścić do przedawnienia podatkowego?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób, które zajmują się egzekucją podatkową. Zapraszamy działy podatkowe, egzekucji oraz windykacji.

Nowy wzór tytułu wykonawczego - zobacz jakie zmiany zostały wprowadzone do tytułu pod utworzenie hipoteki przymusowej

Pracownik urzędu miasta na prawach powiatu przekaże Państwu ponad 80 odpowiedzi na pytania związane z hipoteką przymusową, włączając w to: kroki do podjęcia, jeśli urząd dotychczas nie dokonał wpisu hipoteki, minimalną kwotę dla wpisu do hipoteki, sposoby odzyskania pieniędzy inwestowanych przez gminę w egzekucję z przedmiotu hipoteki, procedury odzyskania wszystkich kosztów i zaliczek, jakie gmina będzie musiała pokryć w przypadku interwencji US lub komornika oraz co zrobić, gdy nieruchomość jest wspólnością majątkową małżeńską, a tytuły zostały wystawione tylko na jednego małżonka. Przekazane informacje pozwolą Państwu w przystępny sposób zrozumieć proces ustanowienia hipoteki przymusowej i umożliwią skuteczne stosowanie jej w praktyce, co zachęci do dbałości o sprawność finansów publicznych i minimalizacji ryzyka nieprawidłowości w przypadku ewentualnej kontroli RIO. Uwaga! Decydując się na udział w tym wideoszkoleniu otrzymują Państwo 7-dniowe darmowe konsultacje po wideoszkoleniu, podczas których jest możliwość zadawania dodatkowych pytań, otrzymania przydatnych porad, rozwiązania sytuacji problemowych z codziennej pracy oraz skorzystania z bogatej wiedzy eksperckiej.

W programie m.in.:

- Jeżeli chcemy wpisać na hipotekę koszty egzekucyjne i opłatę za wniosek, to czy dołączamy do wniosku wraz z dalszymi tytułami wykonawczymi kopię zawiadomienia o wysokości kosztów egzekucyjnych oraz dowód wpłaty za wpis do księgi wieczystej?
- Czy warto czekać do momentu bliskiego przedawnienia podatkowego z założeniem hipoteki przymusowej? Czy może lepiej jak najszybciej wpisać się na hipotekę i mieć większe szanse do bycia pierwszym wierzycielem dłużnika?
- W jaki sposób podejść do problemu oraz jak odpowiednio zwiększyć możliwość ściągania podatków od dłużników, którzy unikają opłacania podatków?
- Art. 70 Ordynacji podatkowej - odpowiedzialność/dbałość urzędu za finanse, a hipoteka przymusowa
- Jak przygotować się do kontroli RIO w zakresie hipoteki przymusowej, jakie działania podjąć?
- Jak odzyskać pieniądze włożone przez gminę w egzekucję z przedmiotu hipoteki? Jak odzyskać wszystkie koszty, wszystkie zaliczki, którymi gmina będzie obciążana przez US lub komornika?
- Co zrobić, jeśli mamy dłużnika, który nie mieszka już w naszej gminie, a nawet w naszym województwie? PRZYKŁAD: załóżmy, że określony dłużnik żył na terenie naszej gminy i nie płacił alimentów na swoją rodzinę (również mieszkańców gminy). Nim dług urósł, sprzedał swoją nieruchomość i wyjechał do innego województwa. W jaki sposób poszukiwać w tej chwili jego majątku? Czy mamy możliwość założyć jeszcze hipotekę przymusową, jeżeli odnajdziemy jakieś nieruchomości dłużnika poza terenem gminy?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Omówione zostaną najnowsze zmiany w wystawianiu tytułów wykonawczych pod hipotekę przymusową
- Wniosek do Ministerstwa Sprawiedliwości o wyrażenie zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych
- Oświadczenie wierzyciela na wykreślenie hipoteki

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy tytułom wpisanym do hipoteki musimy nadać sądową klauzulę wykonalności?
- Czy na podstawie postanowienia można wpisać koszty do księgi wieczystej, jeżeli urząd skarbowy obciążył wierzyciela kosztami egzekucyjnymi?
- Czy hipoteki się przedawniają?
- Czy można wpisać na hipotekę opłatę za wpis do księgi wieczystej?
- Czy do wniosku o wpis do hipoteki należy dołączyć dowód wpłaty, aby móc wpisać dokonaną opłatę na hipotekę?
- Jak organ podatkowy może założyć księgę wieczystą?
- Skąd wierzyciel ma wziąć datę doręczenia?
- Jeżeli chcemy wpisać na hipotekę koszty egzekucyjne i opłatę za wniosek, to czy dołączamy do wniosku wraz z dalszymi tytułami wykonawczymi kopię zawiadomienia o wysokości kosztów egzekucyjnych oraz dowód wpłaty za wpis do księgi wieczystej?
- Jak ustanowić księgę wieczystą?
- Czy na podstawie decyzji wymiarowej podatku od nieruchomości za rok 2023 można dokonać wpisu hipoteki bez tytułów wykonawczych?

1. Hipoteka przymusowa – kompleksowe omówienie

- Co w przypadku, gdy urząd nie robił dotychczas hipoteki przymusowej? Jakie działania należy podjąć? Jak rozpocząć proces zakładania hipoteki przymusowej?
- Od jakiej kwoty zadłużenia należy ustanawiać hipotekę?
- Czy wniosek o wpis hipoteki można wysłać elektronicznie?
- Co zrobić, gdy nieruchomość stanowi wspólność ustawową majątkową małżeńską, a decyzje/tytuły zostały wystawione wyłącznie na jednego małżonka; co zrobić, by zabezpieczyć wierzytelność?
- Ile lat wstecz można opodatkować współmałżonka?
- Czy jeden tytuł można zabezpieczyć na kilku nieruchomościach?
- Czy można wymóc na podatniku zrobienie postępowania spadkowego?
- Zaległość na jednego małżonka, a współwłasność nieruchomości – jak zabezpieczyć należność?
- Zaległość na jednego małżonka, a własność nieruchomości na drugiego małżonka – jak zabezpieczyć taką należność?
- Jak zabezpieczyć swoje należności, żeby się nie przedawniły?

- Jak odzyskać pieniądze włożone przez urząd w egzekucję z przedmiotu hipoteki, jak odzyskać wszystkie koszty, wszystkie zaliczki, którymi urząd zostanie obciążany przez US czy komornika?
- Od jakiej kwoty robić wpis do hipoteki?
- Czy są wyjątki przy tworzeniu hipoteki przymusowej?
- Czy urząd może wpisać ostrzeżenie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego?
- Co zrobić, kiedy nie ma księgi wieczystej – na podstawie jakich dokumentów przygotować wpis do hipoteki przymusowej?
- Co w sytuacji, gdy nie mamy oryginału decyzji podatkowej do wpisu do hipoteki?
- Jakie są szanse na odzyskanie należności, jeśli posiadamy tylko tytuł wykonawczy, a nie mamy wpisu hipoteki?
- Czy odpis tytułu wykonawczego może być wygenerowany z programu?
- Czy w czasie sprzedaży nieruchomości urząd ma pierwszeństwo uregulowania należności przed innymi wierzycielami? Jeżeli nie, to czy mamy pewność, że należności wobec urzędu zostaną uregulowane, jeżeli dłużnik ma duże zaległości? Czy urząd ma na to jakiś wpływ?
- Co zrobić, jeśli mamy dłużnika, który nie mieszka już w naszej gminie, a nawet w naszym województwie? PRZYKŁAD: załóżmy, że określony dłużnik żył na terenie naszej gminy i nie płacił alimentów na swoją rodzinę (również mieszkańców gminy). Nim dług urósł, sprzedał swoją nieruchomość i wyjechał do innego województwa. W jaki sposób poszukiwać w tej chwili jego majątku? Czy mamy możliwość założyć jeszcze hipotekę przymusową, jeżeli odnajdziemy jakieś nieruchomości dłużnika poza terenem gminy?
- Czy możemy wnosić o hipotekę przymusową, gdy dany dłużnik nie ma nieruchomości na własność, a jedynie użytkowanie wieczyste?
- Czy warto czekać do momentu bliskiego przedawnienia podatkowego z założeniem hipoteki przymusowej? Czy może lepiej jak najszybciej wpisać się na hipotekę i mieć większe szanse do bycia pierwszym wierzycielem dłużnika?
- Co zrobić, gdy nieruchomość stanowi wspólność ustawową majątkową małżeńską, a decyzje/tytuły zostały wystawione wyłącznie na jednego małżonka; co zrobić, by zabezpieczyć wierzytelność?
- Jakie są skuteczne sposoby odnajdywania nieruchomości w celu zabezpieczenia należności. Gdzie szukać nieruchomości?
- Jak czytać zawiadomienia z sądu?
- Czy hipoteka wystarczy, by wierzytelności zostały uwzględnione w planie podziału kwoty uzyskanej z nieruchomości?
- Czy administracyjny tytuł wykonawczy musi być zaopatrzony sądową klauzulą wykonalności, by uczestniczyć w planie podziału?
- Czy kolejny tytuł wykonawczy wysyłamy do Urzędu skarbowego, aby opatrzył go klauzulą wykonalności?
- Jakie muszą wystąpić przesłanki, abyśmy mogli założyć hipotekę przymusową dłużnikowi?
- Czy urzędnik ma obowiązek zakładania hipoteki przymusowej dłużnikowi, aby nie dopuścić do przedawnienia podatkowego?
- W jaki sposób poszukiwać numeru księgi wieczystej?
- Jak zrobić zmianę w dziale II księgi wieczystej? Jakie dokumenty są potrzebne?
- Czy RODO w jakikolwiek sposób ogranicza nam możliwości przetwarzanie danych osobowych dłużnika?
- W jaki sposób zwrócić się do sądu o ustanowienie hipoteki? Z jakimi kosztami się to wiąże? Czemu warto zrobić to jak najszybciej?
- Hipoteka przymusowa dobrym sposobem na uniknięcie przedawnienia podatkowego. Omówienie

efektywnego postępowania pozwalającego zadbać o finanse urzędu
- Informacja o nadaniu tytułowi klauzuli o skierowaniu tytułu wykonawczego do egzekucji administracyjnej
- Kiedy odpis administracyjnego tytułu wykonawczego, kiedy dalszy tytuł wykonawczy, a kiedy kolejny tytuł wykonawczy?
- Czy przed ustanowieniem hipoteki przymusowej należałoby zawiadomić zobowiązanego pismem o aktualnej zaległości podatkowej? Jeżeli tak, co zrobić z zobowiązanym, który świadomie unika odebrania zawiadomienia? Czy sąd odrzuci wniosek o wpisanie hipoteki do księgi wieczystej?
- Czy urząd ma obowiązek aktualizować stan wierzytelności w księdze wieczystej?
- Czy urząd ma obowiązek ujawnić w księdze wieczystej spłatę lub umorzenie zaległości objętych hipoteką?
- Jak poprowadzić rozmowę, gdy zgłasza się do nas zdenerwowany klient, informujący o problemie związanym z założoną hipoteką?
- Omówienie problemów związanych z tytułami wykonawczymi. Z jakimi problemami może spotkać się urzędnik?
- Co, jeżeli zmieniła się kwota należności ze względu na częściową realizację zaległości, ale jest potrzeba wpisu hipoteki przymusowej i wystawienia kolejnego TW na współmałżonka? Czy w kolejnym TW wpisujemy kwotę jak w pierwotnym TW, czy pomniejszoną (aktualną) kwotę?
- Czy w treści żądania odsetki sumuje się razem z należnością główną?
- Jakie dokumenty załączyć do opłaty za odpady komunalne, jeżeli nie jest wydawana decyzja?
- Jeżeli mamy TW na należność za odpady, to czy do wpisu na hipotekę potrzebujemy dalszy TW?

2. Hipoteka przymusowa – kwestie sporne

- Jeżeli klient spłaci swoje zobowiązanie po wpisaniu hipoteki, kto ma za zadanie wykreślić zobowiązanie z księgi wieczystej? Urzędnik czy petent? Jeżeli ma to zrobić petent, czy wydaje mu jakieś oświadczenie, w którym podaje informacje, że dług został opłacony?
- Czy hipotekę przymusową możemy nałożyć na spółkę, jeżeli na terenie naszej gminy spółka ta posiada jakąś nieruchomość?
- Czy proces postępowania wobec spółki cywilnej, a osoby fizycznej różni się? Czy w spółce cywilnej odpowiada jedynie prezes?
- Co zrobić, kiedy nikt nie chce kupić licytowanej nieruchomości?
- Co zrobić, jeżeli okazuje się, że nasz dłużnik nie posiada mieszkania, a jedynie wynajmuje od kogoś? Czy mamy możliwość w jakiś sposób ściągnąć należności od takiego dłużnika? Omówienie sytuacji na pozór nie do rozwiązania
- Jak ściągnąć należność od posiadacza samoistnego, czy należy go opodatkować?
- Jak urząd ma prowadzić egzekucję z hipoteki przymusowej, jeśli ta należność przedawnia się po 5 latach? Przerwanie biegu przedawnienia; egzekucja z przedmiotu hipoteki?
- Jak przygotować się do kontroli RIO w zakresie hipoteki przymusowej, jakie podjąć działania?
- Co zrobić, gdy dłużnik pozbył się wszystkiego przed założeniem hipoteki przymusowej? Okazuje się jednak, że na obrzeżach posiada dom i dużą działkę. Urzędnik odkrywa, że dom nie ma podanej księgi wieczystej, w jaki sposób założyć więc hipotekę przymusową? Czy musimy założyć w tym przypadku klientowi księgę wieczystą? Z jakimi kosztami się to wiąże?
- Co zrobić w sytuacji, gdy w danej gminie podatki są wyjątkowo niskie, kwota zadłużenia dłużnika przez 3 lata to na przykład 100 zł. Czy warto przeprowadzać postępowanie w sprawie hipoteki

przymusowej? Jeżeli nie, czy możemy zostać pociągnięci do odpowiedzialności, jeżeli świadomie dopuszczamy do przedawnienia długu?
- Ściąganie długów z dłużników a brak obowiązku meldunkowego. W jaki sposób możemy poszukiwać majątku takich dłużników?
- Co może zrobić urzędnik w sytuacji, gdy jego dłużnikiem jest osoba zamieszkująca dom po swoich przodkach? Sprawa spadkowa nie została przeprowadzona, a w księgach wieczystych są wpisane osoby, które już nie żyją. Czy mamy jakąkolwiek możliwość ściągnięcia długu?
- Jak wygląda sytuacja w przypadku, gdy jedno z małżonków nie żyje, sprawa spadkowa nie została przeprowadzona, a dom był ich współwłasnością?
- Jeżeli mamy wystawiony tytuł wykonawczy na zobowiązanego, a nieruchomość stanowi wspólność ustawową majątkowa małżeńską, to czy wystawiamy dalszy tytuł wykonawczy na zobowiązanego i kolejny tytuł wykonawczy na małżonka?
- Czy możemy założyć hipotekę przymusową na nieruchomości, która jest we współwłasności? Załóżmy, że mamy małżeństwo, w którym mąż jest dłużnikiem – czy mamy możliwość założenia hipoteki przymusowej na dom, który ma wraz z małżonką?
- Jeżeli wierzycielem jest Skarb Państwa (zaległości za użytkowanie wieczyste), to czy trzeba uiścić opłatę od wpisu?

3. Egzekucja z nieruchomości hipotecznych

- Kto zajmuje się określeniem kwoty hipoteki? Jak dopilnować, żeby kwota przyznana wierzycielowi hipotecznemu nie była wyższa niż aktualna wierzytelność?
- W jakiej formie wydajemy zgodę na wykreślenie hipoteki?
- Ile wynosi opłata skarbowa za wydanie zgody na wykreślenie hipoteki?
- Czy należy zrobić wpis hipoteki na wszystkich nieruchomościach zobowiązanego?
- Jeśli dłużnik ma kilka nieruchomości, na której ustanowić hipotekę?
- Dobre praktyki współpracy z komornikiem
- Procedowanie w trybie licytacji
- Efektywny sposób ściągnięcia pieniędzy za pomocą licytacji komorniczej
- Efektywna współpraca z komornikiem przy egzekucji z nieruchomości hipotecznych. W jaki sposób postępować? Kodeks dobrych praktyk
- Czy urzędnik ma wpływ na egzekucję komorniczą?
- Czy mamy możliwość wpłynąć na egzekucję w momencie, gdy dochodzi już do sprzedaży nieruchomości?
- Jeżeli trwa egzekucja z nieruchomości, która należała do spółki cywilnej, to czy urząd ma większe szanse dochodzić do spłacenia długu w pierwszej kolejności, niż w czasie sprzedaży nieruchomości należącej do osoby fizycznej?
- Co zrobić, kiedy nikt nie chce kupić licytowanej nieruchomości?
- Procedowanie w trybie licytacji

Prowadzący:

Joanna Wojciechowska

Kierownik Referatu Egzekucji Sądowej w Urzędzie Miasta Częstochowa. Praktyk z wieloletnim doświadczeniem w zakresie dochodzenia wierzytelności na rzecz gminy i Skarbu Państwa. W ciągu

ostatnich **15 lat dokonała ponad 1000 skutecznych zabezpieczeń wierzytelności publicznoprawnych i cywilnoprawnych** poprzez wpis hipoteki przymusowej na nieruchomościach zobowiązanych.

Absolwentka kierunku Prawo na Uniwersytecie Śląskim w Katowicach.

Terminy i szkolenia

Data: 08 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną