

Sprzedaż nieruchomości zadłużonych

– wykreślenie hipoteki z ustanowionym administratorem hipoteki

Katarzyna Niekrasz-Gierejko

Coraz częściej mamy do czynienia z sytuacją, gdy w dziale IV księgi wieczystej, jako wierzyciel hipoteczny wpisany jest administrator hipoteki. Powstaje wówczas uzasadnione pytanie kto faktycznie jest wierzycielem, na czyją rzecz powinna być dokonana spłata obciążenia hipotecznego, a co za tym idzie, kto uprawniony jest do udzielenia zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej? W celu znalezienia prawidłowej odpowiedzi na powyższe pytania należy wiedzieć, że instytucja administratora hipoteki została uregulowana przez ustawodawcę w sposób niejako dwutorowy. Z jednej strony instytucja administratora hipoteki regulowana jest przez art. 68² ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 146; dalej KWU), z drugiej mamy do czynienia z regulacją wynikającą wprost z art. 31 ust. 4 ustawy z 15.1.2015 o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2244; dalej ObligU). Pomimo tożsamej nazwy, w każdym z dwóch przypadków ustawodawca nieco odmiennie ukształtował prawa i obowiązki administratora hipoteki, a w szczególności postanowił, że do administratora hipoteki z ObligU, nie ma zastosowania art. 68² z KWU.

Ustanowienie administratora hipoteki na podstawie KWU

Instytucja administratora hipoteki wymieniona w art. 68² KWU została wprowadzona ustawą z 26.6.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075). Regulacja weszła w życie z dniem 20.2.2011 r. W związku z jej treścią dopuszczono możliwość zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym finansowaniu tego samego przedsięwzięcia, pod warunkiem powołania przez wierzycieli administratora hipoteki (art. 68² ust. 1 KWU)¹. Celem powołania do życia instytucji administratora hipoteki było ograniczenie kosztów transakcyjnych w operacjach finansowania zbiorowego².

Z treści powołanego do życia w roku 2011 przepisu art. 68² ust. 1 KWU wynika, że administratorem hipoteki może być zarówno osoba trzecia, jak i jeden z wierzycieli. Bez znaczenia przy tym, czy administratorem będzie osoba fizyczna czy prawna. W przypadku gdy ustanowiony administrator hipoteki jest jednocześnie jednym z wierzycieli, wówczas pełni zarazem dwie funkcje: wierzyciela działającego we własnym imieniu i na własną rzecz, a także zastępcy pośredniego (nigdy pełnomocnika) działającego nadal w imieniu własnym, lecz już na rzecz pozostałych wierzycieli. Stanowi o tym treść wspomnianego już art. 68² ust. 3 KWU, gdzie następuje wyraźne wskazanie, że to administrator hipoteki zawiera umowę

o ustanowienie hipoteki, a także wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz (rachunek) wierzycieli, których wierzytelności zabezpieczone są hipotecznie.

Zatem do skutecznego ustanowienia hipoteki przez administratora hipoteki potrzebne są w istocie rzeczy dwie umowy. Jedną z nich zawierają bowiem wierzyciele powołujący administratora, co wynika z art. 68² ust. 2 KWU, przy czym umowa ta powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności. Drugą zaś umowę o ustanowienie hipoteki zawiera z właścicielem nieruchomości już administrator hipoteki, działający we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli. Ta druga umowa powinna już przybrać postać ak-

¹ Pismo z 6.7.2012 r., Ministerstwo Sprawiedliwości. Hipoteka. DPrC-I-023-10/12.

² D. Jakimiec, *Metodyka pracy sędziego i referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Monografie Prawnicze, wyd. PWN 2016, s. 249.