

Ryzyko upadłości administratora hipoteki będącego zagranicznym bankiem, obciążające zabezpieczonych wierzycieli

W 2011 r. wprowadzono instytucję administratora hipoteki, aby dostosować polski system prawny do „potrzeb obrotu bankowego” i „realiów gospodarczych”, przez umożliwienie ustanowienia jednej wspólnej hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kilku wierzycielom¹. Nowelizacja ta rzeczywiście pozytywnie wpłynęła na praktykę ustanawiania zabezpieczeń spłaty m.in. kredytów konsorcjalnych i obligacji. Dotyczy to również transakcji z udziałem zagranicznych instytucji finansowych. Obecnie przepisy u.k.w.h.² nie regulują jednak precyzyjnie relacji administrator – zabezpieczeni wierzyciele na etapie realizacji hipoteki, co wiąże się ze znacznymi ryzykami prawnymi³. Potęgują się one wówczas, gdy administratorem hipoteki jest podmiot, którego główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza Polską, tzn. którego ewentualna upadłość prowadzona byłaby w innym państwie i na podstawie innych niż polskie przepisów prawa. Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na niektóre kontrowersje związane z ryzykiem upadłości administratora hipoteki będącego zagranicznym bankiem.

BARTOSZ MERCZYŃSKI
PAWEŁ BARTOSIEWICZ

Wierzyciele finansujący to samo przedsięwzięcie, których wierzytelności mają być zabezpieczone na tej samej nieruchomości, mogą powołać administratora hipoteki (art. 68² ust. 1 u.k.w.h.). Ustawa nie wprowadza kryteriów wyboru osoby administrującej⁴. Administratorem hipoteki może być zatem zagraniczny bank. Sytuacja taka ma zazwyczaj miejsce, gdy ów bank sam jest znaczącym kredytodawcą albo obligatariuszem, i tym samym

¹ Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, druk sejmowy nr 833 z 28.05.2008 r., www.orka.sejm.gov.pl, dostęp: 31.10.2016 r.

² Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707, ze zm.), dalej: „u.k.w.h.”.

³ Por. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 805.

⁴ R. Adamus, *Wybrane zagadnienia nowelizacji hipoteki w kontekście upadłości*, Monitor Prawa Bankowego 2011, nr 5, s. 41.