

Kompetencje administratora hipoteki do wyrażenia zgody na objęcie wierzytelności układem i do głosowania nad układem

W praktyce pojawiła się wątpliwość, kto w przypadku ustanowienia administratora hipoteki przez kilku wierzycieli wyraża zgodę na objęcie układem poszczególnych wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo. Kto wykonuje prawo głosu: czy administrator odnośnie do wszystkich wierzytelności, które zabezpieczono hipoteką, czy poszczególni wierzyciele?

RAFAŁ ADAMUS

Istota instytucji administratora hipoteki. Podstawy prawne

Jedna hipoteka może zabezpieczać kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służących sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia (art. 68² ust. 1 u.k.w.h.¹ dodany przez nowelizację u.k.w.h. z 26.06.2009 r.²). W tym celu powoływany jest tzw. administrator hipoteki. Taka konstrukcja przyznaje wierzycielom wspólne zabezpieczenie równe co do kolejności zaspokojenia.

Administrator hipoteki może być ustanowiony w przypadku, gdy jedna hipoteka zabezpiecza przynajmniej dwie wierzytelności przysługujące przynajmniej dwóm różnym wierzycielom. Nie ma natomiast górnej granicy odnośnie do liczby zabezpieczanych wierzytelności i liczby wierzycieli.

Wcześniej ustawodawca przyjął do systemu prawnego konstrukcję administratora zastawu rejestrowego³. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.z.r.⁴ w razie zabezpieczenia wierzytelności przysługującej dwóm lub więcej wierzycielom albo dwóch lub więcej wierzytelności wynikających z umów, albo wierzytelności objętej układem, wówczas jeden z wierzycieli, wskazany w umowie

¹ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1916, ze zm.), dalej: „u.k.w.h.”.

² Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075), dalej: „nowelizacja u.k.w.h. z 26.06.2009 r.”.

³ Zob. na ten temat np. R. Zdzieborski, *Zastaw rejestrowy zabezpieczający wierzytelności z tytułu kredytowania konsorcjalnego. Zagadnienia wybrane*, cz. I, Prawo Bankowe 2004, nr 7-8, s. 103 i n.; M. Leśniak, *Ustanowienie zastawu rejestrowego w celu zabezpieczenia wierzytelności posiadaczy obligacji wyemitowanych na podstawie ustawy o obligacjach*, Przegląd Sądowy 2002, nr 7-8, s. 106 i n.

⁴ Ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2017), dalej: „u.z.r.”.