

Legitymacja obligatariusza przeciwko dłużnikowi hipotecznemu

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r.
(III CZP 55/19)

Obligatariuszowi przysługuje legitymacja do dochodzenia od dłużnika rzeczowego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą roszczenia z obligacji wyemitowanych na podstawie ustawy z 29.06.1995 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2001 r., nr 120, poz. 1300, ze zm.).

TOMASZ CZECH

I. Kształt normatywny administratora hipoteki w prawie polskim od początku był przedmiotem zasadniczej krytyki¹. Wskazywano zwłaszcza na fragmentaryczność i niespójność regulacji tej instytucji, co przekłada się na poważne problemy w praktyce obrotu gospodarczego i zagrożenia dla jego uczestników².

Od 20.02.2011 r.³ instytucję administratora hipoteki w naszym systemie prawnym unormowano w sposób dwutorowy: 1) na zasadach ogólnych (art. 68² u.k.w.h.⁴) oraz 2) w odniesieniu do zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji (art. 31 u.o.⁵, poprzednio art. 7 u.o. z 1995 r.⁶). Regulacje te nie są ze sobą odpowiednio skorelowane. Szczególnie druga postać administratora jest niedopracowana, wykazuje istotne luki konstrukcyjne i coraz częściej stanowi źródło sporów sądowych⁷.

¹ T. Czech, T. Stawecki, *Ułomny administrator hipoteki*, Rzeczpospolita z 24.06.2009 r., s. C7.

² Z piśmiennictwa por. zwłaszcza M. Kućka, *Administrator zabezpieczeń*, Warszawa 2017, s. 47 i n. oraz powołaną tam dalszą literaturę.

³ 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 z 26.06.2009 r.”.

⁴ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204), dalej: „u.k.w.h.”.

⁵ Ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208), dalej: „u.o.”.

⁶ Ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 730), dalej: „u.o. z 1995 r.”.

⁷ Por. np. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 866 i n.; D. Dębecki, A. Żołyniak, *Postępowanie upadłościowe wobec emitentów obligacji. Administrator hipoteki zabezpieczającej obligacje*, Temidium 2012, nr 1, s. 44-45; P. Lesiński, Ł. Walczyńska, *Funkcja administratora zastawu i administratora hipoteki w związku z emisją obligacji*, Monitor Prawa Bankowego 2012, nr 6, s. 82 i n.