

Zwolnienie hipoteki przez jej administratora

Regulacja administratora hipoteki w prawie polskim od lat jest źródłem licznych wątpliwości oraz sporów. Szczególne kontrowersje budzi kwestia, czy i na jakich zasadach administrator może dokonać zwolnienia hipoteki. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy w niniejszym artykule.

TOMASZ CZECH

Na wstępie warto zauważyć, że od 20.02.2011 r.¹ instytucję administratora hipoteki w naszym systemie prawnym uregulowano w sposób dwutorowy:

- na zasadach ogólnych (art. 68² u.k.w.h.²) oraz
- w odniesieniu do zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji (art. 31 u.o.³, poprzednio art. 7 u.o. z 1995 r.⁴).

W obu przypadkach przyjęto, że administrator wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem (art. 68² ust. 3 zd. 1 u.k.w.h., art. 31 ust. 4 zd. 1 u.o.). **Działa on jako zastępca pośredni na podstawie umowy zobowiązującej zawartej z wierzycielami lub z emitentem obligacji na rzecz obligatariuszy⁵.** Nie jest jednak jasne, czy przysługuje mu kompetencja do dokonywania wszelkich czynności w odniesieniu do hipoteki, którą zarządza jako zabezpieczeniem kolektywnym (uwzględniając czynności o charakterze rozporządzającym). W szczególności powstaje pytanie, czy administrator może samodzielnie zwolnić taką hipotekę, czy potrzebuje w tym celu szczególnego upoważnienia ze strony wierzycieli⁶.

¹ Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075).

² 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.”.

³ Ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208), dalej: „u.o.”.

⁴ Ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 730), dalej: „u.o. z 1995 r.”.

⁵ Por. np. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 806; S. Kostecki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II (red. K. Osajda), Warszawa 2017, s. 1152; M. Kučka, *Administrator zabezpieczeń*, Warszawa 2017, s. 50 i n.; A. Tułodziecka [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 340-341, wraz z powołanym tam dalszym piśmiennictwem.

⁶ Podobne pytanie można sformułować m.in. w odniesieniu do zastawu rejestrowego zarządzanego przez administratora, o którym mowa w art. 4 ustawy z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2017), dalej: „u.z.r.”.