

Zmiana administratora hipoteki

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2019 r.
(II CSK 628/18)*

Emitent obligacji może dokonać zmiany administratora hipoteki.

RAFAŁ WOŹNIAK

I. Komentowane orzeczenie dotyczy kognicji sądu wieczystoksięgowego w przypadku sporu co do skuteczności oświadczenia o zakończeniu określonego stosunku zobowiązaniowego między jego stronami. Jednocześnie niejako „przy okazji” Sąd Najwyższy odniósł się do kwestii budzącej wątpliwości na gruncie poprzedniej ustawy o obligacjach¹, tj. możliwości rozwiązania umowy o administrowanie hipoteką. Jakkolwiek powyższe nie było wprost przedmiotem rozstrzygnięcia SN, to jednak sąd *meriti* potwierdził taką możliwość. Niniejsza glosa jest aprobująca.

II. Stan faktyczny w omawianej sprawie był następujący. Postanowieniem z 20.11.2017 r. Sąd Rejonowy, uwzględniając w całości wniosek M. sp. z o.o. SKA (dalej: „Spółka”) o wpis, dokonał zmian w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność uczestnika postępowania O. sp. z o.o. Wykreślił wpis dotychczasowego administratora hipoteki ustanowionej przez Spółkę jako emitenta obligacji na zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy – W. sp. p. (dalej: „wykreślona spółka”). Wpisał w to miejsce X jako nowego administratora hipoteki.

Postanowieniem z 24.01.2018 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wykreślonej spółki od tego orzeczenia. Jak wskazał Sąd, na podstawie umowy z 23.07.2013 r. Spółka zleciła administrowanie tą hipoteką wykreślonej spółce, która została ujawniona w księdze wieczystej jako administrator hipoteki. Pismem z 1.08.2017 r., doręczonym wykreślonej spółce 7.08.2017 r., Spółka wypowiedziała tę umowę ze skutkiem natychmiastowym ze względu na nienależyte jej wykonywanie przez administratora hipoteki. W dniu 16.08.2017 r. Spółka zawarła z X umowę z podpisami notarialnie poświadczonymi obejmującą zlecenie administrowania przedmiotową hipoteką. Sąd drugiej instancji podniósł, że wnioskodawca jako emitent obligacji był, na podstawie art. 7 ust. 1a u.o. z 1995 r., zobowiązany do zawarcia umowy o administrowanie hipoteką, a zatem także do złożenia wniosku

¹ Ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 730), dalej: „u.o. z 1995 r.”. Należy wskazać, że zgodnie z art. 109 ustawy z 15.01.2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208), dalej: „u.o.”, do emisji obligacji przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy u.o. z 1995 r.