

CZY TYLKO ADMINISTRATOR HIPOTEKI MOŻE DOCHODZIĆ ZASPOKOJENIA?

Institucja administratora hipoteki w ustawie o obligacjach obowiązuje już od prawie 10 lat, mimo to wciąż budzi wiele wątpliwości. Jedną z takich wątpliwości może rozwiewać wydana w tym roku uchwała Sądu Najwyższego odpowiadająca na pytanie czy tylko administrator może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości zabezpieczonej hipoteką.

ADMINISTRATOR HIPOTEKI W USTAWIE O OBLIGACJACH

Ustanowienie zabezpieczenia obligacji jest jednym z najistotniejszych czynników, które wpływają na podjęcie ostatecznej decyzji o nabyciu obligacji. W ocenie inwestorów, za szczególnie atrakcyjną uchodzi hipoteka, która uważana jest za bardzo pewne i z reguły wysokie zabezpieczenie. Dlatego, aby uprościć ustanawianie hipoteki na rzecz często bardzo licznej grupy obligatariuszy, w 2011 r. do ustawy o obligacjach¹ wprowadzono instytucję administratora hipoteki².

Do zadań administratora należy wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego na rachunek obligatariuszy. Znaczenie jego roli ujawnia się przede wszystkim w sytuacji, w której emitent nie wykupił obligacji. Wtedy administrator, jako pośrednik obligatariuszy, zobowiązany jest do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką oraz rozdzielania uzyskanych środków pomiędzy obligatariuszy.

BEZCZYNNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Mimo słusznych założeń, w praktyce okazuje się, że rola administratora hipoteki sprawia wiele trudności praktycznych i prawnych. Najwięcej problemów powstaje, kiedy administrator nienależyście lub wręcz wcale nie wykonuje swoich obowiązków, co w praktyce najczęściej powoduje, że obligatariusze nie mają możliwości odzyskania zainwestowanych środków.

Właśnie na tle jednej z takich sytuacji doszło do istotnego rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego. Zasadnicze wątpliwości pojawiły się, gdy jeden z obligatariuszy postanowił nie czekać na bezczynnego administratora i sam

Główne zagadnienia

- Jaka jest rola administratora hipoteki na tle ustawy o obligacjach?
- Do czyjego majątku wchodzi hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie obligacji?
- Czy wyłącznie administrator hipoteki może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości zabezpieczonej hipoteką?

¹ Artykuł 7 ust. 1a i 1b ustawy z dnia 29 sierpnia 1995 r. o obligacjach.

² Należy zaznaczyć, że w tym samym czasie w art. 68² ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece również pojawiała się instytucja administratora hipoteki. Mimo to, że obie regulacje mają na celu ułatwienie ustanawiania zabezpieczeń wierzytelności przysługujących wielu wierzycielom, to są one od siebie niezależne i można wskazać pomiędzy nimi wiele różnic.

wystąpił przeciw dłużnikowi rzeczowemu, na którego nieruchomości została ustanowiona hipoteka. W związku z tym, powstało pytanie czy dochodzenie roszczeń bez pośrednictwa administratora hipoteki jest w ogóle dopuszczalne. Niejasności w tym temacie były na tyle duże, że Sąd Apelacyjny zwrócił się do Sądu Najwyższego o rozwiązanie tego problemu.

Uchwałą z 27 lutego 2020 r. o sygnaturze III CZP 55/19 Sąd Najwyższy rozstrzygnął, że "obligatariuszowi przysługuje legitymacja do dochodzenia od dłużnika rzeczowego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą roszczenia z obligacji".

Choć powyższa uchwała została wydana na podstawie nieobowiązującej już ustawy o obligacjach z 1995 r., to ze względu na brzmienie obecnie obowiązujących przepisów dotyczących administratora hipoteki, rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego zachowuje swoją aktualność.

DO CZYJEGO MAJĄTKU WCHODZI HIPOTEKA?

Zasadniczą kwestią, którą musiał rozstrzygnąć Sąd Najwyższy było to, do czyjego majątku wchodzi hipoteka – administratora hipoteki czy obligatariuszy. Zgodnie z ustawą o obligacjach, administrator jest powołany do "wykonywania praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy"³. W związku z tym sformułowaniem, istnieje pogląd, że administrator jako zastępca pośredni nabywa hipotekę i we własnym imieniu wykonuje wynikające z niej prawa w interesie obligatariuszy. Jeśliby zgodzić się z takim poglądem, nieuzasadnione byłoby przyznawanie możliwości egzekwowania roszczeń wynikających z hipoteki przez jakikolwiek inny podmiot niż przez administratora hipoteki.

Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że samo sformułowanie użyte w ustawie nie przesądza jeszcze o tym, w jakiej roli występuje administrator. Porównał rolę administratora do innych instytucji takich jak m.in. zarządcy rzeczy wspólnej czy wykonawcy testamentu i na tej podstawie uznał, że we własnym imieniu można wykonywać nie tylko swoje prawo, ale również należące do kogoś innego.

Aby ostatecznie przesądzić, że hipoteka zabezpieczająca obligacje należy do majątku obligatariuszy, Sąd Najwyższy wskazał trzy kolejne argumenty.

Po pierwsze, przeciwko wchodzeniu hipoteki do majątku administratora przemawia to, że ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie obligacji następuje w formie jednostronnego oświadczenia właściciela nieruchomości⁴. Gdyby prawo miało przysługiwać administratorowi zasadne byłoby zawarcie z nim odrębnej umowy.

Po drugie, przy przenoszeniu praw z obligacji, ustawowo wyłączony jest obowiązek zawarcia dodatkowej umowy przeniesienia hipoteki na nabywcę obligacji. Takie wyłączenie byłoby zbędne, gdyby uznać, że hipoteka i tak wchodzi w skład majątku administratora i wraz ze zbyciem obligacji hipoteka wciąż pozostaje w majątku administratora.

³ Art. 7 ust. 1a Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach. Odpowiednik tego przepisu znajduje się w art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

⁴ Obecnie obowiązujący art. 31 ust. 1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. daje podstawę do ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie obligacji również przez współwłaściciela nieruchomości, użytkownika albo współużytkownika wieczystego, uprawnionego albo współuprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wierzyciela hipotecznego.

Po trzecie, Sąd Najwyższy zauważył, że administratorowi nie przysługują wszystkie kompetencje, które normalnie przysługują właścicielowi prawa rzeczowego – np. nie jest uprawniony do zrzeczenia się hipoteki⁵.

KTO MOŻE DOCHODZIĆ ZASPOKOJENIA?

Skoro Sąd Najwyższy orzekł, że hipoteka jest wspólnym prawem rzeczowym obligatariuszy, musiał w drugiej kolejności rozstrzygnąć czy kompetencja administratora do egzekwowania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką wyłącza przysługiwanie takiej możliwości obligatariuszom.

W tym zakresie Sąd Najwyższy uznał, że ze względu na "w pełni samodzielny charakter wierzytelności przysługujących poszczególnym obligatariuszom i cel przyświecający konstrukcji przewidującej ich zabezpieczenie jedną hipoteką - sprowadzający się do uproszczenia i obniżenia kosztów transakcyjnych ustanowienia hipoteki - należy uznać, że przysługujący każdemu obligatariuszowi udział w hipotece stwarza wystarczającą podstawę do przyznania mu samodzielnej legitymacji w zakresie dochodzenia zaspokojenia własnej wierzytelności".

ADMINISTRATOR HIPOTEKI – SOJUSZNIK CZY WRÓG?

Sąd Najwyższy w uchwale zwrócił również uwagę, że przyznanie administratorowi wyłączności w zakresie dochodzenia zaspokojenia, narażałoby obligatariuszy na bardzo duże ryzyko.

Źródłem tego ryzyka jest przede wszystkim fakt, że administrator hipoteki jest powoływany przez emitenta jeszcze przed rozpoczęciem emisji. Obligatariusze nie mają więc żadnego wpływu na wybór osoby administratora czy też na poszczególne postanowienia umowy. Ustawa o obligacjach milczy na temat tego, co powinno znaleźć się w umowie i jak w związku z tym powinny być chronione interesy obligatariuszy. Nie zostały również w ustawie przewidziane żadne wymagania dotyczące podmiotu, który ma wykonywać obowiązki administratora.

W świetle tego, że obligatariusze nie są stroną zawartej z administratorem umowy, nie mają oni możliwości jego odwołania czy zmiany, gdy ten niewłaściwie wypełnia swoje obowiązki. Trudność sprawia skuteczne wyegzekwowanie podjęcia przez administratora działań czy też pociągnięcie go do odpowiedzialności. Odpowiedzialność administratora ogranicza się jedynie do odpowiedzialności osobistej, co może okazać się w zupełności niewystarczające do pokrycia często wielomilionowych wierzytelności z obligacji.

Sąd Najwyższy dostrzegł przy tym, ale nie przesądził wątpliwości związanych z wniesieniem powództwa przez administratora bez stosownej zgody lub wstąpienia do sprawy obligatariusza w kontekście tzw. zawiśnięcia sprawy w stosunku do takiego obligatariusza oraz w kontekście prawomocności wyroku w stosunku do niego.

SZANSA DLA OBLIGATARIUSZY

Niedostateczne gwarancje ochrony interesów obligatariuszy oraz dotychczas przeważające stanowisko o wyłączności administratora hipoteki w dochodzeniu zaspokojenia, mogą stanowić pokusę dla celowego ustanawiania takich administratorów, którzy nie spełniają wymogów podstawowej

⁵ Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego 26 listopada 2019 r., sygn. IV CSK 416/18.

rzetelności. W związku z tym, przytoczona uchwała ma bardzo duże znaczenie praktyczne. W przypadku sytuacji patowej, obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia się z nieruchomości z obejściem administratora hipoteki.

Uchwała stanowi również przypomnienie, że przy inwestowaniu w obligacje należy brać pod uwagę nie tylko to, kim jest emitent, jaka jest jego sytuacja i jak obligacje są zabezpieczone, ale również to, kto został ustanowiony administratorem zabezpieczeń. Nawet najatrakcyjniejsze zabezpieczenie może okazać bezużyteczne, gdy nie będzie można z niego skorzystać.

Na rynkach zagranicznych podmioty wykonujące funkcje agenta hipoteki czy zabezpieczeń (*security or collateral agent*) to często renomowane instytucje, które budzą zaufanie inwestorów profesjonalizmem i wielkością kapitałów. Polska praktyka, w której emitenci wyznaczają podmioty o niesprawdzonej stabilności finansowej do pełnienia funkcji agenta hipoteki i zabezpieczenia w części wynika z brzmienia ustawy o obligacjach⁶ - organizatorzy emisji są wykluczeni z możliwości pełnienia tej funkcji. W sytuacji, gdy taki podmiot został powołany, a nie wykonuje swoich obowiązków, uchwała Sądu Najwyższego może być bardzo przydatna.

KONTAKT

Grzegorz Namiotkiewicz
Partner

T +48 22 627 11 77
E grzegorz.namiotkiewicz
@cliffordchance.com

Aleksandra Rudzińska
Legal Adviser

T +48 22 627 11 77
E aleksandra.rudzinska
@cliffordchance.com

Zuzanna Bartczak

T +48 22 627 11 77
E zuzanna.bartczak
@cliffordchance.com

Niniejsza publikacja nie omawia wszystkich istotnych zagadnień i nie obejmuje wszystkich aspektów przedstawionych zagadnień. Niniejsza publikacja nie stanowi porady prawnej ani żadnej innej porady.

www.cliffordchance.com

Norway House, ul. Lwowska 19, 00-660
Warsaw, Poland

© Clifford Chance 2020

Clifford Chance, Janicka, Krużewski,
Namiotkiewicz i wspólnicy spółka
komandytowa

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •
London • Luxembourg • Madrid • Milan •
Moscow • Munich • Newcastle • New York •
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.

⁶ Artykuł 29 (administrator zabezpieczeń) lub artykuł 31 ust. 4 (administrator hipoteki), w związku z artykułem 80 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o obligacjach.