

Niewłaściwa reprezentacja banku w dokumencie wystawionym w trybie art. 95 ust. 1 prawa bankowego jako podstawa powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Podstawą wpisu hipoteki bankowej jest dokument sporządzony zgodnie z art. 95 p.b.¹. Przedmiotem opracowania jest zagadnienie wpisu hipoteki na podstawie takiego dokumentu, podpisanego przez osoby nieupoważnione do składania oświadczeń w imieniu praw i obowiązków majątkowych banków.

ROBERT BOBKIER

Wynikające z dynamiki rozwoju rynku deweloperskiego udzielanie kredytów hipotecznych upowszechniło stosowanie tzw. hipoteki bankowej. Podstawę jej wpisu w księgach wieczystych stanowi dokument sporządzany według art. 95 ust. 1 p.b.

Masowa działalność instytucji finansowych (niezależnie od, szerzej znanej, problematyki tzw. kredytów frankowych) wzbudza szereg wątpliwości autora z uwagi na dokonywanie przez sądy wieczystoksięgowe wpisów takich hipotek na podstawie dokumentów, które zostały podpisane przez pracowników banków (tzw. doradców czy opiekunów klienta, obsługujących daną procedurę kredytową), nieupoważnionych do reprezentowania banku wedle zapisów w KRS, jak również co do których nie wykazano wraz z wnioskiem o wpis hipoteki umocowania do działania w formie pełnomocnictwa udzielonego przez osoby uprawnione do reprezentowania banku.

Z uwagi na prawidłowość, że największe ryzyko zaprzestania spłaty kredytów hipotecznych występuje dopiero po 3. roku od ich udzielenia²,

¹ Ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1896, ze zm.), dalej: „p.b.”.

² M. Gadomski, *Kredyty mieszkaniowe – analiza dochodowości i kosztu ryzyka*, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie 2012, zeszyt 120, s. 33-34.