



## Sesja IV Ochrona prawna wierzycieli w transgranicznym i krajowym postępowaniu upadłościowym

### **Skuteczność ustanowienia hipoteki w postępowaniu upadłościowym**

Paweł Kuglarz<sup>1</sup>

#### *Konspekt*

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 stycznia 2009 r. (sygn. III CZP 134/08) wyjaśnił istotną wątpliwość prawną dotyczącą skuteczności prawnej hipoteki na nieruchomości uprzednio nabytej od upadłego na podstawie umowy przeniesienia praw i obowiązków krzywdzącej wierzycieli, która ostatecznie została uznana za bezskutecznie zawartą w tzw. okresie claw-back na skutek działania szczególnego syndyka (skarga paulińska, łac. *Actio Pauliana* lub niem. *German Anfechtungsklage*).

Sąd Najwyższy uchwalił, że w razie uznania przez sąd transakcji sprzedaży nieruchomości krzywdzącej wierzycieli upadłego za bezskuteczną wobec masy upadłego, nieruchomość powraca do majątku upadłego z obciążeniem hipotecznym. Wierzyciel, którego należność została zabezpieczona hipoteką na takiej nieruchomości, chociaż jego dłużnik osobisty pozostaje właścicielem nieruchomości (sprzedaż nieruchomości krzywdząca wierzycieli nie narusza prawa własności), może domagać się spłaty jego należności w postępowaniu upadłościowym, w którym to postępowaniu ma dojść do sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką.

<sup>1</sup> Beiten Burkhardt Warszawa; Polsko-Niemieckie Centrum Prawa Bankowego, kierownik Szkoły Prawa Austriackiego na Uniwersytecie Jagiellońskim, współautor monografii *Nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego* wydanej przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

## Podstawa prawna

W październiku 1999 r. polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sprzedała innej polskiej spółce z o.o. nieruchomość, na której posadowiony jest renomowany hotel i centrum handlowe.

W grudniu 1999 r. spółka będąca nabywcą zaciągnęła kredyt w jednym z niemieckich banków z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu nieruchomości zabezpieczonego, m.in., dwoma hipotekami.

Po ogłoszeniu upadłości poprzedniego właściciela nieruchomości jej syndyk wystąpił, zgodnie z art. 527 Kodeksu cywilnego, o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości za bezskuteczne wobec masy upadłości. W roku 2005 sąd uwzględnił to żądanie. W listopadzie 2006 r. sąd orzekł także, że nieruchomość powinna zostać wydana przez nabywcę do masy upadłości i sprzedana. Natomiast wpływy powinny zostać rozdzielone pomiędzy wierzycieli upadłego (sprzedającego nieruchomość).

W 2006 roku bank zgłosił swą wierzytelność do masy upadłości sprzedającego nieruchomości. Jednakże zarówno sędzia komisarz, jak i sąd upadłościowy rozpoznający sprzeciw, odmówili jej uznania, przyjmując, że bank nie jest wierzycielem masy upadłości, ani upadłym (sprzedającym nieruchomości), gdyż nabywca (kredytobiorca) w dalszym ciągu posiada prawo własności nieruchomości, a ponadto nieruchomość zostaje zwrócona do masy upadłości bez jakichkolwiek obciążeń, w szczególności kwestionowanych obciążeń hipotecznych, jeśli nie istniały takowe przed uznaniem transakcji sprzedaży za bezskuteczną.

W trakcie rozpoznawania zażalenia banku Sąd Apelacyjny zwrócił się z prośbą do Sądu Najwyższego o rozstrzygnięcie, czy wpływy ze sprzedaży nieruchomości winny zostać rozdzielone, między innymi, pomiędzy wierzycieli strony trzeciej, tj. nabywcy nieruchomości, który zabezpieczył swoją pożyczkę hipotekami na swoich nieruchomościach, które z mocy prawa *in rem* powinny być skuteczne wobec każdego nabywcy nieruchomości. Wskazano, że bank działał w dobrej wierze udzielając pożyczki i akceptując hipoteki jako zabezpieczenie oraz że istotą ńskiej jest to iż takie wydanie nie oznacza powrotnego przeniesienia własności na rzecz poprzedniego właściciela. W związku z tym obecny właściciel zachowuje tytuł własności, jednakże musi zezwolić i zaakceptować sprzedaż nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym przez wierzycieli poprzedniego właściciela (w tym przypadku syndyka masy upadłości).



Ostatecznie Sąd Najwyższy, rozstrzygając de facto o być albo nie być hipoteki, i jej przyjmowanej powszechnie w obrocie bezwzględnej skuteczności, przedstawił stanowisko korzystne dla finansującego(ych) banku(ów) i stwierdził, że w takim przypadku w razie uznania za bezskuteczną wobec masy upadłości czynności prawnej zbycia nieruchomości pozostaje w mocy obciążenie nieruchomości hipoteką ustanowioną po dacie dokonania tej czynności.

Wierzyciel może w związku z tym żądać zaspokojenia swoich należności w postępowaniu upadłościowym stosownie do art. 204 § 1 pkt 2b prawa upadłościowego z 1934 r. Zasadę ustaloną w omawianej uchwale odnieść trzeba także do obecnego prawa upadłościowego i naprawczego z 2003 r., które traktuje wierzytelności zabezpieczone hipoteką zasadniczo w sposób jeszcze korzystniejszy niż prawo upadłościowe z 1934 r. (przyznając im w art. 345 tzw. prawo odrębności, które polega na tym, że należności te spłaca się z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, niezależnie od kolejności zaspokajania długów upadłego wskazanej w art. 342).