



**You have downloaded a document from
RE-BUS
repository of the University of Silesia in Katowice**

Title: Sprzedaż przez syndyka udziału w nieruchomości : kilka uwag o zasadności nowelizacji art. 313 ust. 6 prawa upadłościowego

Author: Andrzej Torbus

Citation style: Torbus Andrzej. (2020). Sprzedaż przez syndyka udziału w nieruchomości : kilka uwag o zasadności nowelizacji art. 313 ust. 6 prawa upadłościowego. W: A. Lityński, A. Matan, M. Mikołajczyk, D. Nawrot, G. Nancka (red. nauk.), „Verus amicus rara avis est : studia poświęcone pamięci Wojciecha Organiściaka”. (S. 802-814). Katowice : Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego.



Uznanie autorstwa - Na tych samych warunkach - Licencja ta pozwala na kopiowanie, zmienianie, rozprowadzanie, przedstawianie i wykonywanie utworu tak długo, jak tylko na utwory zależne będzie udzielana taka sama licencja.



UNIwersytet ŚLĄSKI
W KATOWICACH



Biblioteka
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

ANDRZEJ TORBUS
Uniwersytet Śląski w Katowicach

Sprzedaż przez syndyka udziału w nieruchomości

Kilka uwag o zasadności nowelizacji art. 313 ust. 6 prawa upadłościowego

1. Uwaga wstępna

Opracowanie dotyczy zagadnienia podstaw wykreślenia hipoteki ciężącej na udziale (części ułamkowej) w nieruchomości, który jest własnością upadłego dłużnika w następstwie zbycia udziału przez syndyka masy upadłości. Rozważania są prowadzone z uwzględnieniem przepisów ustawy prawa upadłościowego i naprawczego [dalej: PUN], która została poddana nowelizacji ustawą prawo restrukturyzacyjne¹, na jej mocy zmieniono nazwę PUN na prawo upadłościowe [dalej: PU].

Nowelizacja PUN istotnie zmodyfikowała art. 313 PUN przez wprowadzenie nowej jednostki redakcyjnej, oznaczonej jako ust. 6, o następującym brzmieniu: „Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego”. Odesłanie do art. 1013 k.p.c. oznacza, że przejście własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

W uzasadnieniu projektu ustawy prawo restrukturyzacyjne z 2014 r. – nowelizującej PUN – autorstwa Ministerstwa Sprawiedliwości nie przewidziano nazbyt szerokich rozważań co do zasadności zmiany. Stwierdzono tam, że do-

¹ Obowiązuje od dnia 1.01.2016 r. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1508.

precyzowana zostanie budząca wątpliwości w praktyce regulacja dotycząca skutków sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 6 PUN) przez objęcie regulacją części ułamkowej nieruchomości, co będzie zbieżne z przepisami art. 1004 k.p.c. dotyczącymi egzekucji z nieruchomości².

Co istotne, pierwotnie autorzy projektu ustawy Prawo restrukturyzacyjne przyjęli diametralnie inne rozwiązanie. Ich zdaniem, do art. 313 ust. 2 PUN należało wprowadzić zmianę o następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości i części ułamkowej nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży”³. Uzasadnienie tego projektu budzi zdziwienie: „Celem proponowanej zmiany jest doprecyzowanie, że skutki określone w zmienianym przepisie dotyczą zarówno sprzedaży nieruchomości, jak i jej części ułamkowej. Przepis po dokonaniu zmiany będzie zbieżny z treścią art. 1004 k.p.c.”⁴

Można zauważyć, że dwa sprzeczne projekty – (rządowy) i autorski zespołu kierowanego przez sędziego Janusza Płocha – powołują się na konieczność zbliżenia rozwiązania w prawie upadłościowym do regulacji art. 1004 k.p.c. Jeszcze pod koniec 2013 r. cieszył się uznaniem rządowych legislatorów pogląd o pełnej zasadności wykreślenia hipotek w razie sprzedaży udziału (części ułamkowej) nieruchomości⁵. Trudno określić, dlaczego zmieniono pierwotny projekt, z pewnością jednak nie musiały o tym decydować względy czysto jurydyczne. Samo uzasadnienie zamiany w projekcie rządowym art. 313 PU przez dodanie ust. 6 jest niejasne i wprost nawiązuje do uzasadnienia zupełnie przeciwnego rozwiązania.

2. Stanowisko doktryny i orzecznictwa (art. 313 PU)

Poza sporem pozostaje, że *de lege lata* w razie sprzedaży przez syndyka udziału w nieruchomości nie zostaje wykreślona hipoteka na rzecz wierzyciela wpisana przed powstaniem współwłasności (art. 313 ust. 6 PU w zw. z art. 1013 k.p.c.).

² Druk sejmowy z dnia 9.10.2014 r., nr 2824, s. 85.

³ *Rekomendacje Zespołu Ministra Sprawiedliwości ds. Nowelizacji Prawa Upadłościowego i Naprawczego*. Red. nauk. M. PORZYCKI. Warszawa 2012, s. 183.

⁴ *Ibidem*, s. 184.

⁵ Projekt założeń projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 20.11.2013 r., pkt 20 d, w wersji z dnia 24.07.2013 r., pkt 19 d, <http://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/171400/katalog/171422#171422>.

Jak już wspomniałem, proces legislacyjny w zakresie precyzji udostępnionej argumentacji budzi raczej poważne wątpliwości. Wydaje się zatem, że powołanie się na stan obecny (art. 313 ust. 6 PU) jako wskazówki interpretacyjnej art. 313 PUN jest pozbawione większej wagi, a raczej odsłania pole do domysłów, dla czegoj dobra wprowadzono zmianę (*cui bono fuerit*). Z pewnością sektor kredytowy może poczuć się usatysfakcjonowany⁶. Obecne rozwiązanie bez wątpienia powoduje, że wierzyciele mający zabezpieczone hipotecznie wierzytelności, mimo ogłoszenia upadłości, są preferowani w porównaniu z poprzednim stanem prawnym.

Niezależnie od obecnie obowiązującego stanu prawnego należy zatem dokonać wykładni art. 313 PUN. Przepis art. 313 PUN nie zawierał żadnej odrębnej regulacji co do losu zabezpieczeń rzeczowych na udziale upadłego w nieruchomości. Nie oznacza to oczywiście, że doktryna i, jak sądzę, praktyka przyjęta w wydziałach ksiąg wieczystych nie wypracowały dominującego punktu widzenia.

W doktrynie nie spotkałem się ze stanowiskiem na gruncie art. 313 ust. 2 PUN, które nawiązuje akceptująco do obecnej regulacji w art. 313 ust. 6 PU. Nie wykluczam zasadności zarzutu niepełnej kwerendy bibliograficznej, jednak w znanych mi publikacjach przyjęto jednolity pogląd, że art. 313 ust. 2 PUN obejmuje swoim zakresem zastosowania również przypadek sprzedaży przez syndyka udziału (części ułamkowej) w nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka przed powstaniem współwłasności.

Uważa się jednocześnie, że przepis art. 313 ust. 2 PUN ze względu na wykładnię systemową, celowościową modyfikował odesłanie z ust. 1 tego przepisu do przepisów k.p.c. regulujących skutki sprzedaży egzekucyjnej. Innymi słowy, zgodnie przyjmuje się, że przepis art. 313 ust. 2 PUN w sposób kompleksowy i autonomiczny wobec przepisów Kodeksu postępowania cywilnego regulował wpływ na byt hipoteki zbycie nieruchomości oraz części ułamkowej w nieruchomości, mimo że o udziale ułamkowym powołany przepis nie wspominał. Twierdzi się, że brak szczegółowej regulacji co do części ułamkowej w art. 313 ust. 2 PUN nie wyłącza jego zastosowania *per analogiam*⁷. Ten ostatni argument jest raczej dyskusyjny. Pojęcie nieruchomości zawarte w art. 313 ust. 2 PUN nawiązywało do tytułu Działu VI *Egzekucja z nieruchomości*, Tytułu II, Części III k.p.c., który obejmuje również egzekucję z ułamkowej części nieruchomości. Przepisy PUN

⁶ O skuteczności lobby bankowego w trakcie prac nad ustawą zob. A. HRYCAJ, w: „System Prawa Handlowego”. T. 6: *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*. Red. A. HRYCAJ, A. JAKUBECKI, A. WITOSZ. Warszawa 2016, s. 999, przyp. 95.

⁷ M. KOS, P. ZIMMERMAN: *Skutki nabycia nieruchomości i przedsiębiorstwa od syndyka masy upadłości*. „Monitor Prawa Bankowego” 2013, nr 1, s. 88–89; P. ZIMMERMAN: *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*. Warszawa 2014, art. 313, nb. 14; IDEM, w: „System Prawa Handlowego”. T. 4: *Prawo instrumentów finansowych*. Red. M. STEC. Warszawa 2016, s. 1068, nb. 77; ogólnie A. JAKUBECKI, F. ZEDLER: *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*. Warszawa 2011, art. 313, pkt 3.

nie wprowadzały rozróżnienia między nieruchomością a częścią ułamkową; inny wniosek prowadzi do nieco absurdalnej tezy, że art. 320 ust. 2 PUN nie można było zastosować do oszacowania udziału w nieruchomości.

Brak jest znanego mi orzeczenia publikowanego w ogólnie dostępnych zbiorach orzecznictwa kwestionującego powyższy pogląd. Owszem, istnieje orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2002 r. (IV CKN 1167/00), w którym Sąd odniósł się *obiter* do tej kwestii przeciwnie, ale rozważania były prowadzone na gruncie prawa upadłościowego z 1934 r., które nie zawierało odpowiednika art. 313 ust. 2 PUN. Co więcej, również Sąd Najwyższy stwierdził w innym orzeczeniu, że w stanie faktycznym, w którym nie znajduje zastosowania art. 317 ust. 2 PUN, właśnie art. 313 ust. 2 PUN stanowi podstawę do wykreślenia hipoteki w razie sprzedaży udziału w nieruchomości⁸. W doktrynie nie zanotowałem krytyki poglądu, który wyklucza zastosowanie art. 1013 k.p.c. w zw. z art. 313 ust. 2 PUN.

Poza sporem pozostaje, że „podzielność” hipoteki doprowadzi do jej wygaśnięcia na udziale, jeżeli ów udział nabyłby wierzyciel hipoteczny (art. 247 k.c.). Jest to zagadnienie wykraczające poza temat artykułu, ale jedynie wskazuję, że dopuszczalność wpisu wykreślenia hipoteki ciężącej na udziale jest bezsporna⁹. Z powyższego wynika, że w razie zastosowania art. 313 ust. 2 PUN do sprzedaży udziału – z wyłączeniem stosowania art. 1013 k.p.c. – nie ma przeszkód do wykreślenia hipoteki.

3. Zasadność wykreślenia hipoteki wpisanej przed powstaniem współwłasności – wniosek *de lege ferenda*

3.1. Uwaga wprowadzająca

Zasadnicze pytanie, które musi zostać postawione, dotyczy kwestii, czy wykreślenie hipoteki z udziału (części ułamkowej) jest korzystne dla masy upadłości. Tak postawione pytanie profiluje odpowiedź, która stanowi podstawę wniosku *de lege ferenda* wykreślenia obecnie obowiązującego art. 313 ust. 6 PU i przywrócenia wykładni dominującej w czasie obowiązywania art. 313 PUN. Na marginesie chciałbym dodać, że obecnie procedowana nowelizacja prawa upadłościowego (druk nr UD 357, projekt z dnia 6.03.2019 r.) niestety nie zawiera zmiany art. 313 PU.

⁸ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2016 r., II CSK 165/15.

⁹ J. GUDOWSKI: *Kodeks cywilny. Komentarz. T. 2: Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa 2016, art. 247, pkt 2.

3.2. Zasada optymalizacji

W teorii prawa zasadniczo zwraca się uwagę na dwa ujęcia zasady prawa. Po pierwsze, jako normy prawnej wyrażonej wprost w przepisie prawa lub też wyinterpretowanej z przepisów prawa. Normatywna postać zasady wiąże się z jej dyrektywalnym (nakazowym) charakterem¹⁰.

Zasada prawa, jeśli nie ma być jedynie wykorzystywana opisowo czy nawet ideologicznie, zwłaszcza dla celów dydaktyki, dyskursu naukowego czy rozważań o modelu gałęzi, czy dziedziny prawa, to winna znaleźć miejsce w sądowym stosowaniu prawa. Zasada ma charakter dyrektywalny i chociaż nie wyznacza decyzji organu stosującego prawa (konsekwencji prawnych) musi być uwzględniana w procesie stosowania prawa, w większym lub mniejszym stopniu wyznaczając kierunek argumentacji¹¹. Wprost o argumentacyjnej funkcji zasad pisze W. Berutowicz, wyjaśniając ich rolę w stosowaniu przepisów prawa postępowania cywilnego¹². Dodatkowo należy wskazać, że ujęcie opisowe zasady nie przekreśla równoległej interpretacji dyrektywnej¹³. Innymi słowy, nie można stwierdzić, że zasady prawa upadłościowego mają znaczenie opisowe, ale winny być uwzględniane w procesie stosowania prawa.

Istota prawa upadłościowego regulującego tzw. upadłość likwidacyjną wyjaśniana jest przez zasady przewodnie dla tego działu prawa cywilnego postępowania wykonawczego. Nie mają one znaczenia wyłącznie opisowego, nie są również swoistymi ideami, które znalazły swoje lepsze lub gorsze odzwierciedlenie w tekście prawnym ustawy. Zasady prawa upadłościowego to wypowiedzi dyrektywne, normy prawne, które nakazują adresatom odpowiednie zachowanie. Odwołanie się zatem do zasady prawa upadłościowego nie jest akademickim ornamentem, ale powołaniem się na argumentacyjną, normatywną podstawę prawną¹⁴. Tak jednoznacznie wskazał Trybunał Konstytucyjny, który bez wątpliwości zaliczył zasady do zbioru przepisów prawa upadłościowego¹⁵.

Kluczową zasadą jest zasada wyrażona w art. 2 ust. 1 PU, zwana zasadą optymalizacji, polegająca na tym, że syndyk, sędzia-komisarz mają obowiązek

¹⁰ Zob. A. TORBUS: *Zasady postępowania cywilnego*. W: *Kodeks postępowania cywilnego z perspektywy pięćdziesięciolecia jego obowiązywania*. Red. E. MARSZAŁKOWSKA-KRZEŚ, I. GIL, Ł. BŁASZCZAK. Sopot 2016, *passim*.

¹¹ Zob. S. TKACZ: *O zintegrowanej koncepcji zasad prawa w polskim prawoznawstwie (od dogmatyki do teorii)*. Toruń 2014, s. 37.

¹² W. BERUTOWICZ: *O pojęciu naczelnych zasad postępowania cywilnego*. „*Studia Cywilistyczne*” 1975, T. 25–26, s. 29; J. JODŁOWSKI, w: *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*. Red. J. JODŁOWSKI. Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 33.

¹³ M. KORYCKA-ZIRK: *Teorie zasad prawa a zasada proporcjonalności*. Warszawa 2012, s. 43.

¹⁴ A. WITOSZ, w: „*System Prawa Handlowego*”. T. 6: *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*. Red. A. HRYCAJ, A. JAKUBECKI, A. WITOSZ..., s. 625.

¹⁵ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 listopada 2009 r., P 88/08. OTK ZU 10/A/2009, poz. 146.

tak prowadzić postępowanie, aby w sposób optymalny (maksymalny) zaspokoić wierzycieli upadłego dłużnika¹⁶. Wspomniana zasada oznacza, że przepisy postępowania upadłościowego, o ile same nie zawierają dyspozycji preferującej inne interesy niż interes majątkowy wierzycieli, mają być interpretowane w razie wątpliwości w taki sposób, aby zaspokoić w najwyższym stopniu wierzytelności wobec upadłego¹⁷.

Nadrzędność tej zasady wykazuje się w różnych stanach faktycznych objętych hipotezami przepisów prawa upadłościowego. Trafnie zauważa P. Janda, że nakaz sprzedaży przedsiębiorstwa w całości nie jest podyktowany głównie względami – celami sanacyjnymi, ale opiera się na założeniu, że jest to ekonomicznie najbarziej opłacalny sposób likwidacji majątku¹⁸.

Z tą zasadą skorelowana jest zasada ochrony interesu grupowego wierzycieli (zwana również naczelną zasadą ochrony praw wierzycieli¹⁹), która oznacza, że tylko w określonych sytuacjach prawnych wierzyciel upadłego będzie zaspokojony na preferencyjnych – uprzywilejowanych warunkach.

Przepis art. 313 ust. 6 PU odsyłający do art. 1013 k.p.c. powoduje, że istotnemu ograniczeniu podlega zarówno zasada optymalizacji, jak i ochrony interesu grupowego. Na plan pierwszy wysuwa się nadmierne uprzywilejowanie wierzycieli zabezpieczonych na udziale przez wpis hipoteki.

3.3. Względność tzw. prawa odrębności (art. 336 ust. 1 PU)

W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że tzw. prawo odrębności wyczerpuje się w uprzywilejowanym zaspokojeniu z funduszu powstałego w następstwie likwidacji przedmiotu obciążonego zabezpieczeniem (art. 336 ust. 1, art. 345 ust. 1 PU). Dopiero wówczas wyodrębnia się z masy upadłości środki na funkcjonalnie odrębnym funduszu pozyskane ze „zbycia” rzeczy i praw obciążonych hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym i hipoteką morską²⁰.

¹⁶ M. KOS, B. SIERAKOWSKI: *Zakończenie postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółki kapitałowej a dalsze jej istnienie*. „Monitor Prawa Bankowego” 2014, nr 5, s. 92; P. ZIMMERMAN: *Objęcie hipoteką czynszu najmu i dzierżawy w razie upadłości*. „Monitor Prawa Bankowego” 2014, nr 11, s. 48.

¹⁷ J.S. PETRANIUK: *Upadłość i jej podstawy w prawie upadłościowym i naprawczym*. „Przegląd Prawa Handlowego” 2003, nr 12, s. 18.

¹⁸ P. JANDA: *Ochrona osób trzecich w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego przedsiębiorcy*. Warszawa 2011. LEX, rozdz. 1, pkt 4.

¹⁹ II FSK 1287/05 – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

²⁰ P. BIEDRAWA: *Przedmiot zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy w postępowaniu upadłościowym wobec emitentów obligacji jako osobna masa upadłości*. „Monitor Polski” 2012, nr 20, s. 1118; P. HOROSZ: *Wierzytelności zabezpieczone prawami zastawniczymi w upadłości likwidacyjnej*. Warszawa 2013, s. 287 i n.; M. MEDYŃSKI, B. SIERAKOWSKI: *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w ramach postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku niewypłacalnego dłużnika*.

Kwoty pozostałe po zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności wchodziły do funduszy masy upadłości. W doktrynie twierdzi się i słusznie, że wierzyciele hipoteczni są preferowani, gdyż przysługuje im zaspokojenie uprzywilejowane wynikające z prawa odrębności. To trafny pogląd, ale nie należy przyjmować go nazbyt dogmatycznie. Prawo upadłościowe nie przejęło rozwiązania znanego prawa upadłościowemu z 1934 r. w brzmieniu do nowelizacji z 1997 r., w myśl którego wierzyciel zabezpieczony rzeczowo uzyskiwał zaspokojenia zupełnie poza postępowaniem upadłościowym. Prawo odrębności podlega ograniczeniu w tym znaczeniu, że nie oznacza ono prawa do wyłącznego zaspokojenia z sum uzyskanych ze zbycia przedmiotu zabezpieczenia.

Sposób zaspokojenia wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo jest tylko w pewnym zakresie odstępstwem od zasady ochrony interesu grupowego i zasady optymalizacji. Rzecz obciążona prawami gwarantującymi zaspokojenie niejako poza wspólnotą zwykłych wierzycieli tworzy jedną z mas majątkowych, która nie jest jednak idealnie odseparowana od właściwej masy upadłości.

Odrębna masa upadłościowa wyraża określoną wartość, która przeznaczona jest na uprzywilejowane zaspokojenie wierzycieli upadłego dysponujących zabezpieczeniem niezależnie od ich klasyfikacji jako rzeczowych lub osobistych. Uprzywilejowanie przejawiające się w tzw. prawie odrębności (pojęcie przejęte z niemieckiego prawa upadłościowego tzw. *Absonderungsrecht*) nie zmienia okoliczności, że przyjęta w prawie upadłościowym zasada zaspokojenia wszystkich wierzycieli z przedmiotu obciążonego prawami na rzecz osób trzecich doznaje ograniczeń tylko ze względu na wartość „masy odrębnej”, a nie ze względu na trwałą separację funduszy uzyskanych ze zbycia składników obu mas upadłościowych.

Powiązanie systemowe wyrażające się w osiągnięciu celu maksymalnego zaspokojenia wierzytelności wobec upadłego winno być analizowane nie tylko w zakresie połączenia funduszy uzyskanych ze sprzedaży masy odrębnej po zaspokojeniu wierzycieli zabezpieczonych na przedmiocie tworzącym ową masę odrębną. Wartość przedmiotu obciążonego prawami generującymi prawo do odrębnego zaspokojenia musi być brana pod uwagę zarówno w stadium rozpoznawania wniosku o ogłoszeniu upadłości (art. 13 ust. 2 PU), jak i w stadium właściwego postępowania upadłościowego.

Umorzenie postępowania nastąpi w sytuacji określonej w art. 361 ust. 1 pkt 1 PU, ale w zakresie, w którym brak szans na przekazanie sumy po zbyciu przedmiotu obciążonego do funduszy masy art. 336 ust. 1 *in fine* PU²¹. O istnieniu

„Monitor Prawa Bankowego” 2013, nr 12, s. 91; P. SOKAL: *Zastaw zwykły i zastaw rejestrowy na akcjach*. Warszawa 2011, s. 399–400; A. ŚWIDEREK: *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*. Red. D. ZIENKIEWICZ. Warszawa 2006, art. 336, nb. 1.

²¹ Projektodawcy nowelizacji prawa upadłościowego (projekt z dnia 6.03.2019 r.) dostrzegli tę istotną okoliczność. Na mocy projektowanego art. 361 ust. 3 PU umorzenie postępowania będzie dopuszczalne dopiero po wykonaniu planu podziału sumy pochodzącej ze sprzedaży rzeczy obciąż-

aktywów masy decyduje w wypadku zabezpieczeń wymienionych w art. 361 ust. 1 pkt 1 PU relacja między wartością zabezpieczonych wierzytelności, praw osobistych ciężących na nieruchomości²² a wartością rzeczy, wierzytelności i praw, które są tymi prawami obciążone (art. 336 ust. 1 zd. 2 PU)²³. Wykładnia celowościowa art. 336 ust. 1 PU wzmocniona treścią art. 62 PU przyporządkowującemu do masy upadłościowej przedmiot obciążony zabezpieczeniem przemawia za tezą, że wyłączenie tego przedmiotu dla oceny istnienia podstawy umorzenia jest uzasadnione, jeżeli wartość zabezpieczonej wierzytelności wraz ze spodziewanymi kosztami likwidacji obciążonego składnika masy upadłościowej, wartość praw osobistych wygasających wraz ze sprzedażą nieruchomości przewyższa wycenę tego składnika masy²⁴.

Co więcej, nie dojdzie od umorzenia postępowania upadłościowego w razie, gdy wartość sprzedanej nieruchomości zapewni finansowanie kosztów postępowania (art. 345 ust. 1 PU). Nie jest przy tym obojętne dla innych wierzycieli uregulowanie w art. 345 ust. 1 PUN, które przewiduje przekazanie do funduszy masy upadłości kwoty obejmującej koszty likwidacji tego przedmiotu oraz inne koszty postępowania upadłościowego w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji. Jak zauważa R. Adamus, ustawodawca ustalił wysokość kosztów w formie pewnego „ryczałtu”. Nie podlegają one ani zwiększeniu, ani zmniejszeniu, jeżeli przedmiot zabezpieczenia absorbował mniej lub więcej wydatków z masy upadłości. Koszty postępowania upadłościowego, w rozumieniu komentowanego przepisu, to zarówno koszty już poniesione, jak i koszty planowane (np. w preliminarzu wydatków) do poniesienia w toku postępowania upadłościowego²⁵.

Między funduszami masy a sumą uzyskaną z likwidacji masy odrębnej zachodzi kolejna oczywista zależność wskazana w art. 346 ust. 1 PU, na mocy którego zaspokaja się w ograniczonym zakresie należności alimentacyjne, renty za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i renty z tytułu zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią

żonej prawami rzeczowymi. Ta zmiana pozwala umorzyć postępowanie dopiero wtedy, gdy okaże się, że masa upadłości nie uzyska żadnych wpływów po podziale tejże sumy.

²² Zob. omówienie zaspokojenia tych praw T. CHILARSKI, P. GRZEJSZCZAK: *Prawa osobiste i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej a postępowanie upadłościowe*. „Przegląd Prawa Handlowego” 2006, nr 5, s. 29 i n.; S. GURGUL: *Jasne i niejasne oblicza Prawa upadłościowego i naprawczego po nowelizacji z 6.03.2009 r.* – cz. VI. „Monitor Polski” 2010, nr 9, s. 495.

²³ S. CIEŚLAK: *Fundusze masy upadłości – postępowanie podziałowe. Komentarz*. Warszawa 2004, s. 26, 33.

²⁴ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2007 r., III CZP 91/07. Przedmiot obciążony hipoteką czy zastawem jest składnikiem masy upadłości, co nie zmienia skuteczności *legis specialis* regulujących zaspokojenie poza postępowaniem zastawnika rejestrowego. Zob. P. JANDA: *Sposoby zaspokojenia roszczeń w postępowaniu obejmującym likwidację majątku upadłego*. Warszawa 2007, s. 98 i n.

²⁵ R. ADAMUS: *Prawo upadłościowe. Komentarz*. Warszawa 2016, art. 345 nb. 2.

rentę, jak też wynagrodzenia za pracę pracowników wykonujących pracę na nieruchomości.

Z powyższych rozważań wynika następująca podstawa argumentacyjna do dalszych rozważań. Uprzywilejowanie wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo nie jest indyferentne dla sytuacji prawno-ekonomicznej „zwykłych” wierzycieli upadłościowych. Nie chodzi przy tym o triumfalne głoszenie tezy niestanowiącej *novum*, że syndyk powinien uzyskać maksymalną cenę za sprzedaż przedmiotów tworzących masę upadłości. Ten truizm niepozbawiony wysokiej rangi praktycznej prowadzi jedynie do podkreślenia, że art. 2 ust. 1 PU nie ogranicza nakazu zastosowania wyrażonej w nim dyrektywy wyłącznie do kwestii uzyskania lukratywnego wyniku likwidacji składnika masy upadłości.

Odrębne reguły zaspokojenia wierzyciela czy wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo nie podważają następujących tez uzasadniających skreślenie art. 313 ust. 6 PU. Po pierwsze, całość regulacji dotyczącej likwidacji odrębnej masy nie ma na celu maksymalnego zaspokojenia uprzywilejowanych wierzycieli. Gdyby bowiem taki był cel regulacji, *ratio legis* przemawiałoby za dokonaniem zbycia poza postępowaniem upadłościowym (art. 118 § 1 i 2 prawa upadłościowego z 1934 r.). Po drugie, wartość przedmiotu tworzącego odrębną masę służy zaspokojeniu interesu ogółu wierzycieli. To zasadniczo różni *ratio legis* uregulowania sytuacji podmiotów uwikłanych w zbycie egzekucyjne od odpowiedniego ich usytuowania w postępowaniu upadłościowym. Po trzecie, wierzyciel zabezpieczony rzeczowo – niezależnie od jego klasyfikacji jako wierzyciela rzeczowego albo osobistego – jest wierzycielem upadłościowym w rozumieniu art. 189 PU i jego zaspokojenie, nawet dokonywane na uprzywilejowanych warunkach, nie jest doskonale odseparowane od zasad prawa upadłościowego. Niezależnie na ile art. 189 PU oraz art. 236 PU, regulujące wciągnięcie na listę wierzyciela rzeczowego, mają znaczenie czysto deklaratywne i nie zmieniają reguł zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, to jednak wskazują na ich więź z zasadami postępowania upadłościowego.

Jest zrozumiałe, że przyjęcie konceptu o zasadności stosowania art. 1013 k.p.c. na mocy art. 313 ust. 6 PU (poprzedni art. 313 ust. 1 PUN) wyklucza zarówno urzeczywistnienie zasady optymalizacji i zasady ochrony interesu grupowego. Udział (część ułamkowa) po jego zbyciu nie będzie w praktyce efektywnie zasilał kosztów postępowania czy funduszków masy w ogólności. Zdarność do sprzedaży udziału za odpowiednią cenę jest czysto teoretyczna. Jest oczywiste, że udział obciążony hipoteką ma wartość handlową pomniejszoną o wartość zabezpieczonej wierzytelności. W rezultacie nie dojdzie do transferu środków do funduszków masy (art. 345 ust. 1 PU), zwiększa się prawdopodobieństwo umorzenia postępowania z powodu braku aktywów, finansowanie kosztów postępowania będzie pochodzić z innych aktywów masy lub bezpośrednio z zaliczek wierzycieli. Co więcej, taki tok rozumowania radykalnie absolutyzuje prawo odrębności, ponieważ nie uwzględnia jego względnego charakteru. Prawo odrębności nie wy-

łącza korzyści dla ogólnej masy wynikających z transferu do funduszów masy upadłości.

4. Naruszenie interesu wierzycieli osobistych w razie obciążenia udziału hipoteką wpisaną na rzecz innego wierzyciela osobistego przed powstaniem współwłasności

Przeciwko interpretacji odmiennej od tutaj reprezentowanej przemawia sytuacja wierzyciela osobistego, który jednocześnie zyskał zabezpieczenie hipoteczne objęte zakresem zastosowania art. 313 ust. 6 PU w zw. z art. 1013 k.p.c.

W wypadku zbycia nieruchomości, która nie jest objęta współwłasnością, taki wierzyciel dysponuje dwoma uprawnieniami do zaspokojenia natury materialno-procesowej. Pierwsze z nich wynika z reguł ogólnych dochodzenia wierzytelności upadłościowej. Zabezpieczony rzeczowo wierzyciel osobisty upadłego, jeżeli chce skorzystać z podziału funduszów masy upadłościowej, winien zgłosić swoją wierzytelność do postępowania (art. 236 ust. 1 i 2 PU), natomiast jego uprawnienie do udziału w podziale sumy uzyskanej z masy odrębnej jest równoległe do zaspokojenia z funduszów masy²⁶. To drugie uprawnienie nie wymaga zgłoszenia wierzytelności do masy z wnioskiem o zaspokojenie z sumy uzyskanej ze zbycia przedmiotu obciążonego zabezpieczeniem. Z przepisu art. 236 ust. 2 PU wynika, że taka wierzytelność jest wciągana na listę z urzędu wyłącznie po to, aby ustalić podmiot, któremu przysługuje zaspokojenie po likwidacji masy odrębnej (art. 346 ust. 1 PU)²⁷.

Z oczywistych względów w przypadku wierzyciela osobistego, który dysponuje zabezpieczeniem ustanowionym na nieruchomości przed ustanowieniem współwłasności, powstaje problem zaspokojenia z wartości uzyskanej ze sprzedaży udziału przez syndyka. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 313 ust. 6 PU, jasne jest, że taki wierzyciel nie jest objęty dyspozycją art. 236 ust. 2 oraz art. 336 ust. 1 i art. 345 ust. 1 PU, skoro jego zabezpieczenie nie ulega anihilacji po zbyciu przez syndyka udziału (art. 1013 k.p.c.). Nie zmienia to jednak jego prawa do zaspokojenia z podziału w ramach podziałów funduszu masy upadłościowej. Taki

²⁶ R. ADAMUS: *Wierzytelności zabezpieczone hipoteką w upadłości deweloperskiej*. „Monitor Prawa Bankowego” 2013, nr 12, s. 45; M. MEDYŃSKI, B. SIERAKOWSKI: *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w ramach postępowania upadłościowego...*, s. 94.

²⁷ A. HRYCAJ, w: „System Prawa Handlowego”. T. 6: *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*. Red. A. HRYCAJ, A. JAKUBECKI, A. WITOSZ..., s. 998; S. GURGUL: *Prawo upadłościowe. Komentarz*. Warszawa 2018, art. 236, nb.14; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2007 r., III CZP 91/07.

wierzyciel objęty jest dyspozycją art. 1 ust. 1 pkt 1 PU, który stanowi, że celem postępowania upadłościowego jest wspólne dochodzenie wierzytelności.

Mamy zatem do czynienia z wymagającym krytyki przełamaniem zasady optymalizacji. O ile wierzyciel rzeczowy jest uprawniony do żądania od dłużnika rzeczowego znoszenia egzekucji z przedmiotu obciążonego zabezpieczeniem, o tyle wierzyciel osobisty, który dysponuje równoczesnym zabezpieczeniem rzeczowym, jest uprawniony do zaspokojenia z każdego składnika majątkowego dłużnika²⁸. Oznacza to zatem, że taki wierzyciel cieszy się fenomenalnym uprzywilejowaniem, gdyż uzyskuje zaspokojenie z podziału funduszu masy upadłościowej i jednocześnie zachowuje pełne zabezpieczenie wierzytelności (art. 1013 k.p.c.), która z reguły nie jest w całości zaspokojona w ramach podziału masy upadłości. Jest to z punktu widzenia zasad postępowania stanowisko pozbawione wszelkiej racji.

Obecną regulację art. 313 ust. 6 PU można chyba wyjaśnić dbałością o interesy szeroko rozumianego sektora kredytowego. Tak czy inaczej, zaprezentowana analiza wskazuje na anomalię występującą w następstwie zastosowania art. 1013 k.p.c. w zw. z art. 313 ust. 6 PU w obecnie obowiązującym brzmieniu. Można zatem stwierdzić, że regulacja przyjęta w prawie upadłościowym jest prawidłowa, choć nieprecyzyjna, gdyż wyklucza zastosowanie art. 1013 k.p.c. z korzyścią dla celów i zasad postępowania upadłościowego.

5. Odmienne *ratio legis* zastosowania art. 1013 k.p.c. w postępowaniu egzekucyjnym

W piśmiennictwie zgodnie zwraca się uwagę, że art. 1013 k.p.c. ma na celu przeciwdziałanie nadmiernemu uprzywilejowaniu wierzyciela rzeczowego, który może dochodzić należności od dłużnika osobistego. Innymi słowy, zaspokojenie takiego wierzyciela w ramach podziału sumy ze sprzedaży udziału byłoby niesłuszne, gdyż w istocie nie wiadomo, czy nie jest jego wolą zaspokojenie z innego przedmiotu niż rzecz obciążona jego prawem. To powoduje, że nabywca w postępowaniu egzekucyjnym udziału w nieruchomości obciążonej prawem osoby trzeciej ustanowionym przed powstaniem współwłasności nie nabywa owego udziału na zasadach tzw. nabycia pierwotnego. Pomijam zasadność tej argumentacji, gdyż z oczywistych względów jest ściśle powiązana ze specyfiką egzekucji syngularnej.

²⁸ P. FILIPIAK, A. MICHALSKA: *Uprawnienie wierzyciela rzeczowego do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości*. „Kwartalnik Doradca Restrukturyzacyjny” 2015, nr 1, s. 52.

Kluczem do zrozumienia odrębności zaspokojenia egzekucyjnego od zaspokojenia upadłościowego jest uwaga uznanego komentatora H. Pietrkowskiego²⁹. Powołany autor wskazuje, że nabywca w postępowaniu egzekucyjnym przejmuje tylko odpowiedzialność rzeczową, co wcale nie oznacza, że będzie musiał spłacać wierzytelność hipoteczną. Jeśli natomiast wierzyciel hipoteczny skieruje egzekucję do nabytego przez nabywcę udziału w nieruchomości, to nabywca, aby uchronić się przed ewentualną utratą tego udziału, będzie musiał spłacić wierzytelność i uzyskać roszczenie do dłużnika osobistego na podstawie art. 518 k.c.; spłaci bowiem cudzy dług, za który odpowiadał rzeczowo. Rozważania te prowadzą do wniosku, że hipoteka obciążająca nieruchomość, której ułamek stanowi przedmiot przysądzenia własności, nie zalicza się do ceny nabycia, ani też nie obniża się o jej kwotę wartości nieruchomości przy jej oszacowaniu. Z tego wyjaśnienia wynika niezbicie założenie, że pozycja prawna nabywcy udziału w postępowaniu egzekucyjnym jest chroniona w dwojnasób. Po pierwsze, pozostaje otwarta kwestia, czy wierzyciel zabezpieczony rzeczowo w ogóle skieruje egzekucję do przedmiotu zabezpieczenia. Po drugie, jeżeli to nastąpi, to nabywca jest chroniony, jako że przysługuje mu roszczenie z art. 518 k.c. wobec dłużnika.

Wreszcie zwraca się uwagę na inny aspekt typowy dla postępowania egzekucyjnego, w którym interes ekonomiczny wierzyciela egzekwującego jest podstawą jego decyzji o kontynuowaniu egzekucji z udziału w nieruchomości. Jeżeli wartość zabezpieczonych wierzytelności znacznie przekracza wartość udziału, nabycie tegoż w egzekucji sądowej jest ekonomicznie nieracjonalne. Na ten aspekt zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w Szczecinie, twierdząc, że zadaniem wierzyciela egzekwującego będzie rozważenie celowości kontynuowania postępowania egzekucyjnego z udziałów (o ile bowiem wartość hipotek rzeczywiście przewyższa wartość nieruchomości, iluzoryczna wydaje się perspektywa ich zbycia) bądź też podjęcie działań zmierzających do doprowadzenia stanu ujawnionego w księdze wieczystej do stanu zgodnego z prawem. Sąd stwierdził w istocie, że wierzyciel winien wnieść o umorzenie egzekucji, ponieważ szanse zbycia są nikłe³⁰.

Powyższa argumentacja nie licuje ze specyfiką postępowania upadłościowego. Celem tego postępowania jest maksymalne wzbogacenie funduszu masy upadłości, a nie dbałość o interes wierzyciela zabezpieczonego rzeczowo, dłużnika czy innego właściciela ułamkowej części tej samej nieruchomości. W upadłości występuje kolizja interesów pomiędzy wierzycielami hipotecznymi a wierzycielami osobistymi³¹. Zastosowanie art. 1013 k.p.c. w upadłości prowadzi do ogra-

²⁹ H. PIETRKOWSKI, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*. Red. T. ERECIŃSKI. T. 1. Warszawa 2016, tezy do art. 1013.

³⁰ Postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 września 2016 r., II Cz 415/16.

³¹ Ł. PRZYBOROWSKI: *Uprawnienia wierzyciela hipotecznego w odniesieniu do czynszu najmu i dzierżawy w upadłości właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Ogłoszenie upadłości (likwidacyjnej) jako zdarzenie odpowiadające zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 14 maja 2014 r., III CZP 18/14. „Polski Proces Cywilny” 2015, nr 2, s. 261.*

niczenia zasobności masy przynajmniej o 10% wartości udziału sprzedawanego bez wystąpienia skutku tzw. nabycia pierwotnego. Jednocześnie nabywca nie jest zazwyczaj chroniony na mocy art. 518 k.c., gdyż z reguły upadły jako dłużnik przestaje istnieć. Na grunt postępowania upadłościowego nie można przenieść idei odstąpienia wierzyciela egzekwującego od egzekucji z części ułamkowej i skierowania jej do innego składnika majątkowego, skoro upadłość jako egzekucja uniwersalna obejmuje cały majątek upadłego dłużnika.

6. Uwagi podsumowujące

W postępowaniu upadłościowym, a zwłaszcza w razie ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, należy interpretować przepisy z uwzględnieniem zasad optymalizacji i ochrony interesu zbiorowego wierzycieli. Odesłanie z art. 313 ust. 6 PU do przepisów k.p.c. jest szkodliwe dla ogółu wierzycieli. Przemawia za tym teza, że tzw. prawo odrębności wierzyciela zabezpieczonego rzeczowo nie jest odseparowane od zasad postępowania. Z sum uzyskanych ze zbycia przedmiotu tworzącego odrębną masę zasila się fundusze masy, w tym koszty postępowania oraz inne należności. Sprzedaż części ułamkowej, która nie prowadzi do tzw. pierwotnego nabycia, z oczywistych względów prowadzi od zbycia udziału w nieruchomości za kwotę niższą niż w sytuacji określonej w art. 313 ust. 2 PU. Przeciwno zastosowaniu art. 1013 k.p.c. szczególnie przemawia argument, że wówczas wierzyciel osobisty, który dysponuje zabezpieczeniem wierzytelności upadłościowej, uczestniczy w pełnym wymiarze w podziale funduszu masy upadłości i jednocześnie zachowuje pełne zabezpieczenie. Ponadto, przepis art. 1013 k.p.c. „zniechęca” potencjalnych nabywców, skoro zastosowanie art. 518 k.c. wobec upadłego jest raczej wątpliwe, jeżeli w następstwie upadłości najczęściej dochodzi do likwidacji upadłego podmiotu.