

# BEZSKUTECZNOŚĆ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI PRZEZ UPADŁEGO, A OBOWIĄZEK JEJ PRZEKAZANIA DO MASY UPADŁOŚCI I SPRZEDAŻ TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI



**Ryszard Brudkiewicz**

Radca Prawny

Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Musiał, Suhecka i Partnerzy w Poznaniu



**Marcin Jaraczewski**

Aplikant Radcowski

Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Musiał, Suhecka i Partnerzy w Poznaniu

Z praktycznego punktu widzenia, skutki sprzedaży nieruchomości przez upadłego przed ogłoszeniem jego upadłości mają zazwyczaj bardzo istotny wpływ na dalszy przebieg postępowania. Nierzadko bowiem taka nieruchomość może być jedynym majątkiem upadłego, z którego wierzyciele uzyskają jakiegokolwiek spłaty. Sposób sformułowania przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze nie ułatwia w tym przypadku zadania, dlatego nietrudno o spory co do tego, jakie prawa i obowiązki mają w takim przypadku syndyk masy upadłości i osoba, która od upadłego taką nieruchomość kupiła przed ogłoszeniem upadłości. Niniejszy artykuł ma na celu wyjaśnienie tej sytuacji i rozwiązanie pojawiających się wątpliwości w tym zakresie.

## Kiedy sprzedaż nieruchomości jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości?

**J**ako podstawa dla dalszych rozważań, niech posłuży następujący przypadek:

Jedynym współnikiem spółki ABC sp. z o.o. była spółka 123 S.A. Spółka ABC sp. z o.o. posiadała znaczne zadłużenie w stosunku do swojego właściciela. Ponieważ ABC była użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem wzniesionego na niej budynku, spółka uzgodniła ze współnikiem, że spłaci swoje zadłużenie w ten sposób, że sprzeda współnikowi prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku, a współnik potrąci swoją wierzytelność z ceną sprzedaży. Stosowna umowa zawarta została przez te spółki w dniu 17 czerwca 2010 roku. W niedługi czas po dokonaniu tej transakcji spółka ABC złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości. W dniu 29 paź-

dziernika 2010 roku, sąd gospodarczy ogłosił upadłość spółki ABC.

W ten sposób spełniły się przesłanki zawarte w przepisie art. 128 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Zgodnie z tym przepisem, **bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, z jej współnikiem, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości**. Nie jest to przy tym jedyna sytuacja, w której stosownie do ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze czynność upadłego jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Przepisy art. 127 i 128 tej ustawy wyliczają szereg zdarzeń, w których czynność prawna będzie bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Czynność prawna spełniająca przesłanki wymienione w art. 127 lub art. 128 ustawy, jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości z mocy samego prawa.

Ustawa przewiduje konsekwencję tej bezskuteczności. Stosownie do przepisu art. 134 ustawy, **jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy**

**prawa lub została uznana za bezskuteczną, to co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a gdy przekazanie w naturze nie jest możliwe, do masy upadłości powinna być wpłacona równowartość w pieniądzu.**

W praktyce, szczególnie w przypadku gdy bezskuteczność czynności dotyczy sprzedaży nieruchomości, realne jej konsekwencje budzą wątpliwości. Można je skrótowo sprowadzić do następującego pytania: **Czy syndyk może żądać przeniesienia na niego prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości, której sprzedaż była bezskuteczna w stosunku do masy upadłości?**

W ocenie autora, odpowiedź brzmi: „nie”. Aby to uzasadnić poniżej wyjaśniono dwa kluczowe w tej sprawie pojęcia: „bezskuteczność w stosunku do masy upadłości” oraz „przekazanie do masy upadłości”.

## „Bezskuteczność w stosunku do masy upadłości”

**S**przedaż nieruchomości, w świetle przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, może mieć dwojakie konsekwencje, zależnie od tego kiedy upadły ją sprzeda. Sprzedaż nieruchomości przez upadłego po ogłoszeniu upadłości zawsze będzie bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Będzie zatem traktowana tak, jakby nigdy nie została dokonana. Odmiennie jest w przypadku sprzedaży nieruchomości w określonym czasie przed ogłoszeniem upadłości i na rzecz określonych osób lub za rażąco niską cenę. W tym przypadku sprzedaż nieruchomości będzie bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Co to oznacza? Chodzi o bezskuteczność, która występuje w relacji pomiędzy masą upadłości, a nabywcą nieruchomości. W relacji masa upadłości – nabywca nieruchomości (ale tylko w tej relacji), sprzedaż nieruchomości nie będzie wywoływała skutków prawnych. To sytuacja analogiczna do sytuacji wierzyciela w przypadku, o którym mowa w art. 527 k.c., kiedy dłużnik dokonuje czynności prawnej i staje się wskutek tej czynności niewypłacalny. Typowym przykładem takiej sytuacji może być właśnie sprzedaż przez dłużnika nieruchomości osobie trzeciej, zazwyczaj niedługo przed wszczęciem w stosunku do tej nieruchomości egzekucji komorniczej. Tutaj skutek bezskuteczności dotyczy relacji pomiędzy konkretnym wierzycielem, a osobą trzecią.

Wyjaśnić przy tym należy jeszcze jedną rzecz. Masa upadłości to nic innego jak majątek upadłego (z pewnymi wyłączeniami), który w masę upadłości przekształca się z mocy prawa z chwilą ogłoszenia upadłości. Nie jest więc podmiotem prawa. Wskazana wyżej relacja: masa upadłości – nabywca nieruchomości, to zatem w rzeczywistości relacja: wierzyciele upadłego – nabywca nieruchomości. Reprezentantem wierzycieli upadłego jest syndyk, jako podmiot mający za zadanie likwidację majątku upadłego w celu zaspokojenia wierzycieli upadłościowych. Syndyk działa w imieniu wszystkich wierzycieli i w celu ich równomiernego zaspokojenia. Dlatego tylko syndyk,

a nie poszczególni wierzyciele, mogą dochodzić skutków bezskuteczności przed sądem.

W odróżnieniu od nieważności, która wywiera skutek od początku (*ex tunc*) i w stosunku do wszystkich (*erga omnes*), bezskuteczność w stosunku do masy ma ograniczony skutek. Bezskuteczna sprzedaż nieruchomości nie wywiera skutków prawnych wyłącznie w relacji wierzyciele upadłego – nabywca nieruchomości. Czynność ta jest natomiast ważna i istnieje, wywołując skutki w pozostałych relacjach. Sprzedaż nieruchomości jest więc ważna i skuteczna w relacji pomiędzy upadłym a nabywcą nieruchomości, a ponadto między nabywcą nieruchomości a osobami trzecimi, np. spółką, której wydzierzał on nabytą nieruchomość. Poza tym, skoro bezskuteczność odnosi się wyłącznie do masy upadłości, to niewątpliwie „istnieje” wyłącznie w czasie postępowania upadłościowego. Jeśli postępowanie upadłościowe zostanie umorzone lub zakończone, sprzedaż nieruchomości, będzie ponownie w pełni skuteczna. Chyba, że w toku postępowania upadłościowego nieruchomość ta zostanie sprzedana przez syndyka. O tym jak można sprzedać taką nieruchomość, będzie mowa w dalszej części artykułu.

## „Przekazanie do masy upadłości”

**N**ajpierw jednak wyjaśnić należy, co oznacza „przekazanie do masy upadłości”. Zgodnie z przytoczonym już przepisem art. 134 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, nieruchomość sprzedana wskutek czynności bezskutecznej w stosunku do masy upadłości, powinna być, o ile to możliwe, zwrócona do masy upadłości w naturze. W przypadku przekazania nieruchomości, zrozumienie pojęcia „przekazanie” jest bardziej intuicyjne. W przypadku „przekazania” nieruchomości, w zakresie obowiązków i praw nabywcy nieruchomości oraz syndyka, możliwe są dwa rozwiązania:

- 1) nabywca nieruchomości powinien przenieść na syndyka prawo do nieruchomości, czyli złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o przeniesieniu na rzecz syndyka prawa własności czy użytkowania wieczystego nieruchomości, albo

- 2) nie ma on takiego obowiązku, a zobligowany jest tylko udostępnić nieruchomość w taki sposób, by syndyk mógł dokonać jej sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.

Pomimo sporadycznie pojawiających się w doktrynie prawa sporów, należy się opowiedzieć za tym drugim stanowiskiem.

Po pierwsze, pamiętajmy, że bezskuteczność sprzedaży nieruchomości jest ograniczona podmiotowo – sprzedaż jest wprawdzie bezskuteczna, jednak wyłącznie w stosunku do masy upadłości, a zatem wierzycieli w postępowaniu upadłościowym. W pozostałym natomiast zakresie jest to czynność ważna i skuteczna. W odróżnieniu zatem od skutku nieważności, skutek odnosi się w tym przypadku nie do wszystkich, ale ograniczonego kręgu podmiotów. Gdyby nabywca nieruchomości miał obowiązek przenosić swoje prawa do nieruchomości na syndyka, czyniąc to traciłby te prawa. Skutek tego „oddania” nieruchomości odnosiłby się więc do wszystkich, łącznie z podmiotami, których bezskuteczność sprzedaży nieruchomości w ogóle nie dotyczyła (np. upadłego czy dzierżawcę nieruchomości).

Po drugie, bezskuteczność sprzedaży nieruchomości ograniczona jest nie tylko podmiotowo, ale i przedmiotowo – wywołuje ją ogłoszenie upadłości, a kończy prawomocne zakończenie bądź umorzenie postępowania upadłościowego. Gdyby więc w toku tego postępowania nieruchomość nie została sprzedana, po jej zakończeniu bądź umorzeniu owa bezskuteczność traciłaby podstawę – nie byłoby już masy upadłości wobec której czynność miała być bezskuteczna. Nabywca nieruchomości mógłby zatem ponownie bez ograniczeń wykonywać prawa do nabytej nieruchomości. Takich praw z oczywistych względów nabywca nieruchomości by nie miał, gdyby zmuszony był przenieść własność nieruchomości na syndyka. Co więcej, nabywca nieruchomości po zakończeniu postępowania, w toku którego nieruchomości nie sprzedano, nie miałby jakiegokolwiek środka prawnego, za pomocą którego mógłby żądać zwrócenia mu tej nieruchomości.

Z tych przyczyn, należy uznać, że obowiązkiem nabywcy nieruchomości, w przypadku względnej bezskuteczności tego nabycia, nie może być przeniesienie praw (użytkowania wieczystego czy

własności) na syndyka. Taką opinię prezentuje jednolite w tej kwestii orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wskazuje się za to, że instytucją, którą należy analogicznie stosować, ze względu na odpowiednie odesłanie z przepisu art. 131 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, są przepisy o ochronie wierzyciela w przypadku niewypłacalności dłużnika (dotyczące tzw. skargi pauliańskiej).

W konsekwencji wydania nieruchomości nabywca nieruchomości nabywa prawo do żądania zwrotu ceny, którą za nieruchomość zapłacił. To prawo realizuje zgłaszając swoją wierzytelność w sądzie prowadzącym postępowanie upadłościowe. Zaspokajany jest proporcjonalnie wraz z innymi wierzycielami.

## Jakie prawa ma zatem syndyk?

**W** swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy wskazuje, że przepis art. 134 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze nie kreuje nowego stosunku prawnego między syndykiem a nabywcą nieruchomości sprzedanej przez upadłego w drodze bezskutecznej czynności prawnej. Syndyk nie może więc domagać się przeniesienia własności czy użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Nie może też skutecznie dochodzić przed sądem tzw. zastępczego oświadczenia woli nabywcy nieruchomości o przeniesieniu tych praw. W konsekwencji, syndykowi nie przysługuje również uprawnienie do wnioskowania o zmianę wpisów w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości, poprzez wpisanie syndyka jako jej właściciela czy użytkownika wieczystego.

Powstaje więc pytanie: w jaki sposób syndyk może spełnić swoje obowiązki i spieniężyć taką nieruchomość w celu zaspokojenia wierzycieli?

Sytuacja pozornie jest prosta. Skoro sprzedaż nieruchomości była bezskuteczna w stosunku do masy upadłości, jej sprzedaż w relacji między syndykiem, a nabywcą nieruchomości nie wywołuje żadnych skutków. Syndyk może ją więc sprzedać w toku postępowania upadłościowego tak, jakby nieruchomość ta nadal pozostawała własnością upadłego. Sprzedaż dokonywana jest zgodnie

z przepisem art. 311 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Żeby umożliwić sobie działanie, syndyk ma przy tym prawo domagać się od kontrahenta upadłego, by ten przekazał mu nieruchomość. Przekazanie nieruchomości nie będzie miało przy tym charakteru przeniesienia na syndyka własności nieruchomości. Przekazane mają być nie prawa, ale przedmiot tych praw. W opisanym na początku artykułu przykładzie będzie to grunt oraz budynek. Jeśli nabywca nieruchomości nie uczyni tego dobrowolnie, Syndyk będzie mógł wystąpić do sądu o nakazanie mu jej wydania. W przypadku istnienia sporu, może stać się konieczne również wytoczenie powództwa o ustalenie przez sąd bezskuteczności sprzedaży nieruchomości, dokonanej między syndykiem a nabywcą nieruchomości.

Dlaczego sytuacja jest tylko pozornie prosta? Po pierwsze dlatego, że nie jest jasne na czym ma polegać wydanie. W ocenie autora tego artykułu, wydanie nie może być połączone z obowiązkiem opróżnienia nieruchomości z osób i rzeczy, ponieważ byłaby to ingerencja w stosunki prawne, których bezskuteczność sprzedaży nieruchomości nie dotyczyła. Wydanie, to zatem, zdaniem autora, wyłącznie znoszenie egzekucji skierowanej do nieruchomości. Po drugie, sytuacja ta może budzić wątpliwości potencjalnych kupców, zainteresowanych nabyciem nieruchomości od syndyka. Oto syndyk sprzedaje bowiem nieruchomość, która jest własnością osoby trzeciej, wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel czy użytkownik wieczysty. Podstawą prawną sprzedaży nieruchomości jest bezskuteczność jej sprzedaży przez upadłego. Jeśli w takiej sprawie nie zapadnie więc wyrok sądu stwierdzający bezskuteczność albo gdy nabywca nieruchomości zgodzi się ją wydać, syndyk może mieć problem z uwiarygodnieniem swoich praw przed potencjalnymi kupcami. Chcąc udowodnić, że może sprzedać nieruchomość, nie będąc jej właścicielem, syndyk może co najwyżej przedstawić potencjalnemu kupcowi dowody na to, że sprzedaż nieruchomości przez upadłego była bezskuteczna. W opisanym na wstępie przypadku byłyby to: umowa sprzedaży między spółką ABC sp. z o.o. a 123 S.A., odpis pełny z KRS spółki ABC sp. z o.o. (wykazujący współnika) i postanowienie o ogłoszeniu upadłości. Wszystko to należałoby

poprzeć odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Nie trudno zauważyć, że sytuacja syndyka nie jest szczególnie komfortowa. Syndyk mógłby ewentualnie wystąpić jednak do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o wpisanie w dziale III księgi wieczystej wzmianki o bezskuteczności sprzedaży nieruchomości w stosunku do masy upadłości.

## Uwagi na koniec

**W** opisaną na początku artykułu sprawie Sądy orzekały różnorodnie. Sąd I instancji uwzględnił pozew syndyka uznając, że spółka 123 S.A. ma obowiązek przenieść na syndyka prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości. Sąd II instancji uchylił wyrok z przyczyn formalnych, jednak w uzasadnieniu stwierdził, że nie ma podstaw do żądania przeniesienia na syndyka praw do nieruchomości, a co najwyżej przedmiotów tych praw. Ponownie rozpatrujący sprawę Sąd I instancji oddalił pozew syndyka w całości. Wskutek wniesionej apelacji przez syndyka, Sąd II instancji zobowiązał spółkę 123 S.A. do wydania nieruchomości i budynku w stanie wolnym od osób i rzeczy, a zatem do wydania składników majątkowych, a nie praw do nich. Obie strony są z wyroku niezadowolone i wniosły skargi kasacyjne do Sądu Najwyższego.

Jak widać, opisywane zagadnienie może budzić wiele wątpliwości, również nieporuszanych w tym artykule.

Przy bogactwie stosunków gospodarczych na rynku, sytuacja opisana na początku tego artykułu, będzie bezsprzecznie występowała jeszcze wielokrotnie. Choć nie jest to łatwe, powyższy artykuł miał na celu przedstawić w jak najbardziej klarowny sposób skutki takiej sytuacji. Wbrew pojawiającym się opiniom, zgodnie z którymi przedstawiona powyżej interpretacja przepisów skutkuje zmniejszeniem ochrony wierzycieli upadłościowych, w ocenie autora nie mniej istotna jest pewność i trwałość stosunków gospodarczych. Skoro syndyk może sprzedać nieruchomość będącą własnością osoby trzeciej ze względu na bezskuteczność jej sprzedaży przez upadłego, w ocenie autora artykułu, ochrona wierzycieli przez obowiązujące prawo jest wystarczająca.