

Biznes w czasie kryzysu

ZABEZPIECZENIE DŁUGU

Czy wierzyciel powinien ustanowić hipotekę tuż przed bankructwem kontrahenta?

Tarapaty finansowe dłużnika często oznaczają dla jego kontrahentów trudności z odzyskaniem należnych im środków. Jeżeli zobowiązany nie ma dość majątku, by zaspokoić z niego wszystkich swoich wierzycieli, to pozycja poszczególnych uprawnionych będzie zależna w dużej mierze od tego, czy zawczasu ustanowili zabezpieczenie spłaty swoich wierzytelności.

BARTOSZ SIERAKOWSKI
SEBASTIAN MACIEJCZYK

Jeżeli przykładowo występujemy w roli wierzyciela, którego dług zabezpieczony jest hipoteką, która jako jedyna obciąża nieruchomości zmagającego się z trudnościami finansowymi dłużnika, nasz interes będzie miał pierwszeństwo – a my będziemy mogli zaspokoić swoje roszczenie z przedmiotu zabezpieczenia. Jeżeli z kolei wcielimy się w rolę wierzyciela, który pożyczył temu samemu dłużnikowi środki pieniężne, lecz w żaden sposób nie zabezpieczył ich spłaty, zaspokojenie naszej wierzytelności stanie pod znakiem zapytania, bowiem majątek dłużnika może nie wystarczyć na spłatę wszystkich zobowiązań, a brak zabezpieczenia rzeczowego nie pozwoli mu uzyskać pierwszeństwa w zaspokojeniu względem innych wierzycieli. Czy w takiej sytuacji istnieje jeszcze możliwość uzyskania zabezpieczenia, które zwiększy nasze szanse na odzyskanie pieniędzy? Czy w przypadku, gdy sytuacja finansowa dłużnika jest już na tyle zła, że w niedalekiej przyszłości stanie się on niewypłacalny, a prawdopodobnym scenariuszem będzie ogłoszenie jego upadłości, warto podejmować jeszcze kroki zmierzające do uzyskania zabezpieczenia? Przykład hipoteki przymusowej pokazuje, że nawet w bardzo trudnej sytuacji dłużnika, wierzyciel powinien skorzystać z dostępnych instrumentów prawnych, gdyż jego działanie może znaleźć bezpośrednie przełożenie na wysokość środków, które będzie mógł odzyskać od swojego dłużnika.

1. Hipoteka – jak to działa?

Konstrukcja hipoteki nie jest zbyt skomplikowana, a jej skuteczność sprawia, że atrakcyjność i popularność tego sposobu zabezpieczenia nie słabnie. Wyjaśniając jej istotę w kilku słowach, można powiedzieć, że polega ona na obciążeniu nieruchomości, dzięki któremu wierzyciel może dobrać zaspokojenia, po pierwsze, bez względu na to, czy nieruchomość ta zmieni następnie właściciela, a po drugie, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; dalej jako: „u.k.w.h.”).

ustanowienie wymaga woli właściciela nieruchomości – bez jego zgody, w tym trybie, wierzyciel nie zabezpieczy spłaty swoich zobowiązań. Gdy nasz dłużnik boryka się z problemami finansowymi, prawdopodobnie nie będzie skory do dobrowolnego ustanowienia hipoteki na swoim majątku.

PRZYKŁAD

A pożycza od B 100.000 zł. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka na jedynym istotnym składniku majątku A – nieruchomości o wartości 120.000 zł. A zaciąga kolejne zobowiązanie – pożycza od C 80.000 zł. A nie sptaca swoich zobowiązań. B i C podejmują czynności windykacyjne i wszczynają egzekucję. W wyniku egzekucji z nieruchomości, B otrzyma pełne zaspokojenie swojej wierzytelności (100.000 zł), natomiast C otrzyma zaspokojenie tylko w wysokości 20.000 zł (dla uproszczenia pomijamy kwestię kosztów związanych z prowadzeniem egzekucji).

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności hipoteką pozwala zatem uzyskać dużą przewagę, względem tych wierzycieli, których zobowiązania nie zostały zabezpieczone na majątku dłużnika, a co więcej, umożliwia zaspokojenie z nieruchomości nawet wtedy, gdyby dłużnik przeniósł prawo jej własności na inny podmiot.

2. Procedura ustanowienia hipoteki przymusowej

Prawo przewiduje różne tryby zabezpieczenia wierzytelności hipoteką. Najczęściej do obciążenia nieruchomości dochodzi na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a wierzycielem (hipoteka umowna). Z samej jej istoty wynika jednak, że jej

ustanowienie wymaga woli właściciela nieruchomości – bez jego zgody, w tym trybie, wierzyciel nie zabezpieczy spłaty swoich zobowiązań. Gdy nasz dłużnik boryka się z problemami finansowymi, prawdopodobnie nie będzie skory do dobrowolnego ustanowienia hipoteki na swoim majątku.

Czy w takiej sytuacji wierzyciel, któremu przysługuje wierzytelność pieniężna, jest w stanie w inny sposób pozyskać omawiane zabezpieczenie? Jak najbardziej. Przepisy przewidują bowiem możliwość uzyskania tzw. hipoteki przymusowej. W jaki sposób wierzyciel może zatem uzyskać zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej?

Jej podstawą może być wyłącznie:

- 1) Tytuł wykonawczy określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym;
- 2) Postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia;
- 3) Postanowienie prokuratora;
- 4) Decyzja administracyjna, o ile przepisy szczególne tak stanowią;
- 5) Dokument zabezpieczenia, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych;
- 6) Zarządzenie zabezpieczenia określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji albo zarządzenia zabezpieczenia określonego w ustawie, o której mowa w pkt 5 powyżej.

Trzeba dodać, że wymienionym w pkt 1 tytułem wykonawczym będzie chociażby prawomocne orzeczenie sądu po nadaniu jej klauzuli wykonalności, czy też akt notarialny, w którym właściciel nieruchomości dobrowolnie poddał się egzekucji świadczenia pieniężnego, również po nadaniu rzeczownemu aktowi klauzuli wykonalności.

Biznes w czasie kryzysu: prawo

ZABEZPIECZENIE DŁUGU

Czy wierzyciel powinien ustanowić hipotekę tuż przed bankructwem kontrahenta?

Dokończenie z str. D1

Jeżeli dysponujemy już jedną z powyższych podstaw hipoteki przymusowej, możemy przejść do kolejnego kroku – złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej nieruchomości naszego dłużnika (zgodnie z ogólną zasadą, która działa również w odniesieniu do hipoteki przymusowej, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej – art. 67 u.k.w.h.). Po dokonaniu wpisu przez sąd wieczystoksięgowy, uzyskujemy zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej. W uzupełnieniu warto zastrzec, że w przypadku gdy nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, hipoteka przymusowa może zostać ustanowiona wyłącznie w przypadkach przewidzianych przez ustawę (art. 109 ust. 2 u.k.w.h.).

3. Zakaz obciążenia nieruchomości po ogłoszeniu upadłości – dlaczego warto się spieszyć?

Omawiając tytułowe zagadnienia, nie można zapomnieć, że w polskim porządku prawnym znajdują się szczegółowe przepisy, które mogą stać na drodze do uzyskania zabezpieczenia rzeczowego na majątku dłużnika zmagającego się z kłopotami finansowymi. Regulacje takie przyjęte zostały przez ustawodawcę zwłaszcza w prawie upadłościowym.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (dalej jako: „p.u.”), po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed ogłoszeniem upadłości. Wyjątek ustanowiony w ust. 2 przywołanego artykułu wskazuje, że wspomnianego ograniczenia nie stosuje się, jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony w sądzie co najmniej na 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Innymi słowy, jeżeli wobec naszego dłużnika ogłoszona została upadłość, to nie uzyskamy na składnikach jego majątku hipoteki przymusowej, chyba że wniosek o jej wpis został złożony co najmniej 6 miesięcy przed wnioskiem o ogłoszenie upadłości. W praktyce zatem, jeżeli dłużnik zmagają się z poważnymi trudnościami finansowymi, wówczas jego wierzyciel będzie często musiał wziąć udział w pewnego rodzaju wyścigu z czasem – jeżeli dostatecznie wcześnie złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej w księgę wieczystą (pół roku przed złożeniem wniosku upadłościowego wobec dłużnika), uzyska hipotekę przymusową. Jeżeli zaś nie zdążył przed tym terminem, pozostaje mu liczyć na to, że wpis nastąpi jeszcze zanim sąd ogłosi upadłość dłużnika.

Jeżeli jako wierzyciel zabezpieczymy się hipoteką przymusową na nieruchomości dłużnika, która dotychczas była wolna od zabezpieczeń, będziemy mogli uzyskać zaspokojenie ze środków pochodzących ze spieniężenia tej nieruchomości w toku przymusowego zaspokojenia naszej wierzytelności. Co jednak w przypadku, gdy uzyskamy hipotekę przymusową, a następnie sąd ogłosi upadłość dłużnika? Czy w postępowaniu upadłościowym nadal posiadamy pierwszeństwo w zaspokojeniu się ze

ZDANIEM AUTORÓW

Bartosz Sierakowski

radca prawny, doradca restrukturyzacyjny
Zimmerman Sierakowski i Partnerzy



Sebastian Maciejczyk

aplikant adwokacki
Zimmerman Sierakowski i Partnerzy



W przypadku, gdy wierzyciel nie ma innego zabezpieczenia, a dłużnik zmagający się z trudnościami finansowymi jest właścicielem nieruchomości wolnej od obciążeń, podjęcie działań zmierzających do uzyskania hipoteki przymusowej na nieruchomości może w istotny sposób zwiększyć poziom zaspokojenia wierzyciela. Zarówno w przypadku scenariusza, w którym dojdzie do ogłoszenia upadłości dłużnika, jak i w trybie „zwykłej” egzekucji, uprawniony będzie mógł skorzystać z tzw. prawa odrębności, a w konsekwencji uzyskać zaspokojenie ze środków uzyskanych w wyniku sprzedaży obciążonej nieruchomości. A zatem w sytuacji, gdy dłużnik nie płaci terminowo naszej należności, a mamy wiedzę o przysługującym mu prawie własności nieruchomości, to nawet w przypadku bardzo trudnej sytuacji finansowej dłużnika należy jak najszybciej podjąć starania zmierzające do uzyskania hipoteki przymusowej – nasze działania mogą bowiem przynieść wymierne korzyści na etapie przymusowego zaspokojenia naszej wierzytelności. Na co warto zwrócić szczególną uwagę, takie działanie wierzyciela co do zasady nie powinno być obarczone ryzykiem ubezwłasnlivienia ustanowienia hipoteki przymusowej na majątku niewypłacalnego podmiotu, a to z tego powodu, że taka czynność nigdy nie będzie czynnością prawną dokonaną przez dłużnika. Jednak nie zawsze hipoteka przymusowa będzie narzędziem gwarantującym zaspokojenie wierzyciela.

Po pierwsze, najczęstszym przypadkiem, kiedy będzie istniało wysokie ryzyko upadku hipoteki przymusowej, należy wskazać skuteczne podważenie aktu notarialnego, w którym dłużnik poddał się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4-5 ustawy Kodeks postępowania cywilnego). Choć z jednej strony wpis hipoteki przymusowej dokonywany jest na wniosek wierzyciela, to sama podstawa tego wpisu – czyli tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego opatrzonego klauzulą wykonalności – bezsprzecznie powstał w wyniku działania dłużnika. A skoro tak, to w rezultacie skutecznego podważenia skuteczność takiego tytułu wykonawczego (np. w drodze powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności) – wątpliwa będzie zasadność dokonanie wpisu takiej hipoteki przymusowej.

Po drugie, pomimo tego, że dotyczyć to będzie hipoteki umownej – a więc ustanowionej za zgodą i z wniosku dłużnika – należy pamiętać, że niemal zawsze bezskuteczna będzie taka hipoteka umowna, która zabezpieczy zapłatę długu niewymagalnego, a która zostanie ustanowiona przez upadłego w ciągu sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 127 ust. 3 p.u.).

Po trzecie, wskazać należy na możliwość podważenia skargą pauliańską ustanowienie hipoteki przez dłużnika (upadłego) w warunkach jego niewypłacalności – tj. w takim przypadku, w którym wierzyciel wie, że dłużnik boryka się z problemami finansowymi, a mimo to, kosztem innych wierzycieli – decyduje się ustanowić hipotekę (art. 527 ustawy Kodeks cywilny w zw. z art. 131 p.u.). Jak zatem widać, każdy przypadek oceny hipoteki przymusowej (a także umownej) powinien być badany na wielu płaszczyznach, w tym w szczególności w odniesieniu do aktualnej sytuacji finansowej dłużnika czy podstawy prawnej wpisu takiej hipoteki do księgi wieczystej.

środków pochodzących z likwidacji obciążonej nieruchomości?

4. Zasady zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką w razie upadłości dłużnika

Postępowanie upadłościowe polega w uproszczeniu na likwidacji („spieniężeniu”) majątku upadłego dłużnika, a następnie podziałowi uzyskanych w ten sposób środków, po pomniejszeniu o szeroko pojęte koszty postępowania, między wierzycieli, których wierzytelności zostały uznane na liście wierzytelności sporządzonej w toku postępowania upadłościowego.

Jak zatem dzielone są środki uzyskane z likwidacji nieruchomości dłużnika obciążonej hipoteką przymusową? Tak zwane prawo odrębności nadal zachowuje w tym przypadku swoją moc, a taki wierzyciel będzie miał pierwszeństwo w podziale sum uzyskanych z obciążonej nieruchomości. Jego przywileje zostaną jednak nieco ograniczone. Po pierwsze, suma uzyskana z likwidacji nieruchomości zostanie pomniejszona o koszty owej likwidacji (np. ogłoszeń, organizacji przetargu, jeżeli ma miejsce w danym przypadku, etc.). Co więcej, z kwoty uzyskanej w ramach likwidacji obciążonej nieruchomości, zostają również

zaspokojone inne koszty postępowania upadłościowego (np. koszty niezbędnej obsługi prawnej zleconej przez syndyka). Ustawa limituje jednak ponoszenie tych kosztów ze środków uzyskanych z likwidacji obciążonej nieruchomości na dwa sposoby: po pierwsze, kwota ta nie może przekroczyć dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji nieruchomości, a po drugie nie może to być kwota wyższa, aniżeli taka część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu do wartości całej masy upadłości.

PRZYKŁAD

Sąd ogłosił upadłość dłużnika A. W skład przedsiębiorstwa dłużnika wchodzi nieruchomość. Wartość nieruchomości stanowi 80 proc. wartości całego przedsiębiorstwa upadłego. W toku postępowania upadłościowego nieruchomość zostaje sprzedana za cenę 10.000.000,00 zł. Koszty postępowania upadłościowego wynoszą 800.000,00 zł. Dziesiąta część sumy uzyskanej z likwidacji wynosi zatem 1.000.000,00 zł. Z kolei 80 proc. kosztów postępowania to 640.000,00 zł (część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu, do wartości całej masy upadłości. W naszym przykładzie wartość obciążonego przedmiotu – nieruchomości, stanowi 80 proc. wartości całej masy upadłości – przedsiębiorstwa upadłego). Druga z kwot, obliczonych na podstawie wyznaczonych ustawą limitów, jest mniejsza, a tym samym 640.000,00 zł, z kwoty uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości, zostanie przeznaczona na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego.

Niezależnie od tego, trzeba pamiętać jeszcze o treści art. 346 p.u. W jego myśl, przed zaspokojeniem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, zaspokajają się należności alimentacyjne (przypadające za czas po ogłoszeniu upadłości, aż do dnia sporządzenia ostatecznego planu podziału, dla każdego uprawnionego w kwocie nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę), a także przypadające za czas po ogłoszeniu upadłości renty za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i renty z tytułu zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, a ponadto wynagrodzenia za pracę pracowników wykonujących pracę na nieruchomości, za okres ostatnich trzech miesięcy przed sprzedażą, jednakże tylko do wysokości trzykrotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę.

PRZYKŁAD

W toku likwidacji masy upadłości doszło do sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką za kwotę 1.500.000,00 zł. Z uwagi na brak środków, przez okres 12 miesięcy trwania postępowania upadłościowego poprzedzających sprzedaż nieruchomości, syndyk nie wypłacał świadczeń alimentacyjnych na rzecz dwójki dzieci upadłego, po 3.500,00 zł na dziecko (wysokość świadczeń alimentacyjnych ustalona wyrokiem sądu). Ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, przed zaspokojeniem wierzyciela hipotecznego, wypłacone zostaną zaległe świadczenia alimentacyjne w wysokości 12 (liczba

miesiący po ogłoszeniu upadłości, za które nie wypłacono alimentów) x 2 (dwoje dzieci uprawnionych do świadczeń alimentacyjnych od upadłego) x 3.010 zł (minimalne wynagrodzenie za pracę; dla uproszczenia rachunków przyjmujemy, że przez cały okres 12 miesięcy, za które należne są alimenty, minimalne wynagrodzenie wynosiło 3.010 zł) = 72.240 zł.

Trzeba wreszcie dodać, że gdy upadłym jest osoba fizyczna, przepisy przewidują możliwość wydzielenia mu z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości kwotę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (art. 342a p.u.).

Dopiero po uwzględnieniu powyższych ograniczeń prawa odrębności przewidzianych w Prawie upadłościowym, suma uzyskana z likwidacji obciążonego majątku zostaje przekazana wierzycielowi hipotecznemu. Wpiew zalicza się ją na należność główną, następnie na odsetki i pozostałe roszczenia o świadczenia uboczne, z tym że koszty postępowania uwzględnia się w ostatniej kolejności.

Warto podkreślić, że gdyby wierzyciel nie byłby zabezpieczony rzeczowo na nieruchomości dłużnika, to nie korzystałby z tzw. prawa odrębności, a co za tym idzie, nie miałby pierwszeństwa w podziale sum uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości.

PRZYKŁAD

W toku postępowania upadłościowego dokonano likwidacji masy upadłości poprzez sprzedaż nieruchomości za kwotę 1.000.000,00 zł, a także samochoду za kwotę 250.000,00 zł. Na liście wierzytelności, w kategorii II, uznano 10 wierzycieli, którym przysługiwały wierzytelności o łącznej sumie 5.000.000,00 zł, w tym wierzytelności A w kwocie 500.000,00 zł (dla uproszczenia przyjmujemy, że w pozostałych kategoriach nie uznano żadnych wierzytelności). Zgodnie z art. 344 ust. 2 p.u. suma uzyskana z likwidacji masy upadłości, tj. 1.250.000,00 zł zostanie rozdysponowana w ten sposób, że należności zostaną zaspokojone stosunkowo do wysokości każdej z nich (dla uproszczenia pomijamy wszelkie kwoty, o które pomniejszona zostałaby powyższa suma, np. koszty postępowania upadłościowego). A otrzyma zatem 10 proc. z 1.250.000,00 zł (ponieważ jego wierzytelność – 500.000,00 zł, stanowi 10 proc. wszystkich wierzytelności upadłego uwzględnionych na liście wierzytelności), czyli 125.000,00 zł. Gdyby A wcześniej zdołał uzyskać zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej, jego wierzytelności zostałaby zaspokojona w całości (poza sytuacjami wyjątkowymi) – jako jedyny byłby zabezpieczony hipotecznie na nieruchomości dłużnika, której wartość znacząco przekracza wysokość wierzytelności A. /©

Podstawa prawna:

■ Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. DzU z 2022 r. 1728 ze zm.)

■ Ustawa z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. DzU 2022 r., poz. 1520 poz. 535 ze zm.)