

Hipoteka i roszczenia wpisane do księgi wieczystej w  
upadłości deweloperskiej oraz w upadłości banku  
zabezpieczonego hipoteką.  
Wybrane zagadnienia

„Zabezpieczenia rzeczowe w restrukturyzacji i upadłości”  
Poznań, 4.6.2019

Dr Marek Porzycki  
Katedra Polityki Gospodarczej  
Wydział Prawa i Administracji  
Uniwersytet Jagielloński

Kolizja hipoteki z prawem osobistym lub roszczeniem ujawnionym w księdze wieczystej (art. 16 u.k.w.h.) w upadłości i poza upadłością.

- Punkt wyjścia dla zmian wprowadzonych w 2015 r. (Prawo restrukturyzacyjne): zasada pierwszeństwa wpisu.

Kolizja między hipoteką a prawem osobistym lub roszczeniem wpisanym do księgi wieczystej pojawia się a) w przypadku wyodrębnienia nowej nieruchomości z nieruchomości obciążonej hipoteką, b) dopiero w momencie zaspokojenia z obciążonej nieruchomości

# Zmiany wprowadzone przez p.r.

- ▶ w u.k.w.h.: art. 76 ust. 5, wyłączenie powstania hipoteki łącznej przy podziale nieruchomości czyniącym zadość roszczeniu ujawnionemu w KW przed hipoteką
- ▶ w p.u.: dodanie praw osobistych i roszczeń do art. 336; kolejność określona w art. 345 ust. 2
- ▶ w k.p.c. i u.p.e.a.: art. 1026 § 1<sup>1</sup> k.p.c., art. 115 § 5a u.p.e.a. - określenie kolejności zaspokojenia

# Traktowanie praw osobistych i roszczeń, o których mowa w art. 16 u.k.w.h. w upadłości

- ▶ prawa osobiste i roszczenia ujawnione w KW: w razie likwidacji nieruchomości w postępowaniu upadłościowym zaspokojenie wg prawa odrębności, podobnie jak hipoteka, wg kolejności wpisu (art. 313 ust. 2, art. 336 i art. 345 ust. 2 p.u.)
- ▶ prawa osobiste i roszczenia nieujawnione w KW, ale zgłoszone sądziemu-komisarzowi zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u. (30 dni od obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości): również wg prawa odrębności (art. 313 ust. 2, art. 336 i art. 345 ust. 2 p.u.)
- ▶ Kolejność: art. 345 ust. 2 p.u. oraz art. 11 u.k.w.h. --> najpierw hipoteki oraz prawa osobiste i roszczenia ujawnione w KW wg kolejności wpisu, następnie prawa osobiste i roszczenia nieujawnione w KW, ale zgłoszone sądziemu-komisarzowi zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.

# Wartość praw osobistych i roszczeń zaspokajanych wg prawa odrębności

- ▶ art. 313 ust. 2 p.u. „prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa”
- ▶ „wartość” należy rozumieć jednolicie z tym samym pojęciem użytym w art. 246 p.u. (umieszczenie na liście wierzytelności niepieniężnych) → wartość rynkowa
- ▶ nb wierzytelność zabezpieczona wpisem do KW podlega umieszczeniu na liście wierzytelności z urzędu (art. 236 ust. 2 p.u.)

# Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego – w upadłości deweloperskiej

- ▶ W razie likwidacji nieruchomości daje nabywcy pierwszeństwo przed wpisaną wcześniej hipoteką (art. 425i p.u.) --->
- ▶ pierwszeństwo jedynie w relacji między wierzycielem hipotecznym, a nabywcą lokalu, którego zgoda ta dotyczy ---> bez skutków dla sytuacji prawnej osób trzecich, w szczególności innych nabywców lokali w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak również innych wierzycieli hipotecznych zabezpieczonej na danej nieruchomości
- ▶ → z kwoty, która przypadłaby wierzycielowi hipotecznemu, wyodrębnia się kwotę dla nabywcy lokalu, którego dotyczy zgoda
- ▶ w pozostałym zakresie zasada kolejności wpisu
- ▶ w razie wykonania umów deweloperskich zgoda się utrzymuje (art. 425g p.u.), czyli prowadzi do wyodrębnienia lokalu bez obciążenia go hipoteką łączną

- ... – w razie upadłości banku będącego wierzycielem hipotecznym
  - ▶ Zgoda ujawniona w księdze wieczystej stanowi umowne określenie sposobu podziału hipoteki, o którym mowa w art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h.
  - ▶ --> jest elementem treści hipoteki
  - ▶ Upadłość wierzyciela hipotecznego nie zmienia treści przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego.

## Traktowanie promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego (nieujawnionej w KW) – upadłość dewelopera

- ▶ promesa zgody to zobowiązanie banku do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu najpóźniej w momencie ustanowienia jego odrębnej własności, czyli w istocie do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki, która w przeciwnym wypadku obciążałaby wyodrębniany lokal zgodnie z art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h.
- ▶ Upadłość dewelopera nie zmienia zobowiązania banku. W razie wykonania umowy deweloperskiej w upadłości promesa zgody dalej wiąże bank.

# Promesa zgody (nieujawniona w KW) – upadłość dewelopera

- ▶ w razie likwidacji nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, promesa może mieć jedynie skutki obligacyjne między wierzycielem hipotecznym a nabywcą.
- ▶ Propozycja rozwiązania: wpływ na kolejność zaspokojenia podobnie, jak w przypadku zgody wpisanej do KW, ale tylko w razie zgłoszenia sędziemu-komisarzowi w trybie art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u. w terminie 30 dni (traktowanie analogicznie do prawa nieujawnionego w księdze wieczystej, o którym mowa w art. 313 ust. 2 p.u.)

# Promesa zgody (nieujawniona w KW) – upadłość banku

- ▶ promesa wydania zgody to zobowiązanie banku zawarte w umowie z deweloperem (z reguły umowa kredytu), ale na rzecz nabywcy → umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, zgodnie z art. 393 § 1 k.c. bezpośrednie roszczenie nabywcy wobec banku.
- ▶ umowa kredytu utrzymuje się zgodnie z art. 434 pkt 2 p.u. a contrario w zakresie, w jakim doszło do oddania środków do dyspozycji kredytobiorcy

# Zmiany planowane w nowelizacji p.u.

- ▶ Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy nr 3480 z 28 maja 2019 r.
  - zmiany art. 361 p.r. oraz art.. 425g i 425i p.u. uwzględniające wprost promesę zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu
  - nowy art. 434a p.u. przewidujący utrzymanie zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu albo zobowiązania do jej udzielenia w razie upadłości banku – teczno

# Projektowana zmiana art. 425g p.u.

- "Art. 425g. Jeżeli nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel zabezpieczony hipoteką wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy o ochronie nabywcy, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 i 2354 oraz z 2019 r. poz. 730), **lub zobowiązał się do wydania takiej zgody**, zgoda taka **albo zobowiązanie do jej wydania** pozostaje w mocy na warunkach w niej określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem upadłego uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk syndyka lub zarządcy ustanowionego we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym."

# Projektowana zmiana art. 425i p.u.

- ▶ „Art. 425i. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych, z tym że w przypadku wyrażenia przez wierzyciela zabezpieczonego hipoteką zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy o ochronie nabywcy, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, **albo zobowiązania się przez niego do wydania takiej zgody** uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu, którego ta zgoda **albo zobowiązanie do jej wydania** dotyczy, przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy.”

# Projektowany nowy art. 434a p.u.

- ▶ „Art. 434a. Jeżeli wierzytelność banku jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, a bank wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy o ochronie nabywcy, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, albo zobowiązał się do wydania takiej zgody zgoda taka albo zobowiązanie do jej wydania pozostaje w mocy na warunkach w niej określonych. Przepis art. 425c pkt 2 stosuje się odpowiednio.”

**Dziękuję za uwagę**