

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO MASY UPADŁOŚCI – WYBRANE ZAGADNIENIA

ANNA PISZCZ

1. Uwagi wprowadzające

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (dalej: p.u.n.)¹ w tytule VII („Likwidacja masy upadłości”) części pierwszej („Przepisy ogólne o postępowaniu upadłościowym i jego skutkach”) zawiera dział II zatytułowany „Sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego”. Z regulacji tej wynika, że ustawodawca wymaga, aby w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku dłużnika stosować sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jako całości, a jeśli nie jest to możliwe, sprzedaż zorganizowanych części tegoż przedsiębiorstwa, z pierwszeństwem przed innymi sposobami likwidacji masy upadłości, które określam mianem subsydiarnych sposobów likwidacji masy upadłości². Jeśli zatem w skład masy upadłości (a zarazem przedsiębiorstwa upadłego) wchodzi nieruchomość (nieruchomości), co do zasady w pierwszej kolejności należałoby podjąć próbę sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości albo jego zorganizowanych części, a dopiero w drugiej kolejności rozważyć sprzedaż nieruchomości „oderwanej” od pozostałych składników przedsiębiorstwa upadłego. Powyższe wiąże się ściśle z celami postępowania upadłościowego określonymi w art. 2 p.u.n.³ Pierwszym z nich jest zaspokojenie wierzycieli w jak najwyższym stopniu. Natomiast drugi cel postępowania upadłościowego stanowi zachowanie dotychczasowego przedsiębiorstwa dłużnika, jeśli tylko racjonalne względy na to pozwolą.

Przeniesienie własności nieruchomości upadłego może więc mieć miejsce zarówno w przypadku sukcesywnej wyprzedaży składników przedsiębiorstwa upadłego przy zastosowaniu subsydiarnych sposobów likwidacji masy upadłości, jak i w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego jako całości albo jego organizo-

1 Tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361, ze zm.

2 A. Piszcz, Sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym – uwagi polemiczne, „Prawo Spółek” 2006, nr 12, s. 47.

3 Szerzej o celach postępowania upadłościowego zob. m.in. M. Pannert, Cele Prawa upadłościowego i naprawczego, „Radca Prawny” 2008, nr 6, s. 54–60.

wanych części. W praktyce obrotu prawnego sprzedaż przedsiębiorstwa bądź jego zorganizowanych części stanowi jednak nieczęsty sposób likwidacji masy upadłości⁴. Priorytet narzucony przez ustawodawcę nie jest realizowany w sposób czysto dogmatyczny, lecz pod uwagę brane są czynniki pozanormatywne (w tym ekonomiczne) stanowiące otoczkę regulacji prawnej, których analiza leży poza zakresem niniejszych rozważań.

W niniejszym opracowaniu mowa będzie o kilku kwestiach powstających w związku z przeniesieniem własności nieruchomości upadłego przy zastosowaniu subsydiarnego sposobu likwidacji masy upadłości, jakim jest sprzedaż nieruchomości. Poruszone zostaną wybrane zagadnienia wynikające w związku z taką sprzedażą, jednak nie z punktu widzenia sprzedającego, lecz z perspektywy kupującego (nabywcy). W pierwszej kolejności rozważę, czy nabycie nieruchomości należącej do masy upadłości wymaga od kupującego uzyskania jakichkolwiek szczególnych zgód. Następnie omówię skutki sprzedaży takiej nieruchomości istotne z punktu widzenia kupującego.

2. Czy nabycie nieruchomości upadłego może wymagać zgody Prezesa UOKiK?

Prawo upadłościowe i naprawcze tylko w jednym przypadku „przypomina” o konieczności uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK). Mowa tu o art. 284 ust. 3 p.u.n., który dotyczy układu w postępowaniu upadłościowym, a przy tym nie stanowi autonomicznego źródła obowiązku uzyskania zgody Prezesa UOKiK, lecz odsyła do „przepisów odrębnych” wymagających takiej zgody⁵. Przepisy Prawa upadłościowego i naprawczego dotyczące likwidacji masy upadłości do kwestii obowiązku uzyskania zgody Prezesa UOKiK nie ustosunkowują się w ogóle. Zatem odpowiedzi na pytanie o to, czy nabycie nieruchomości upadłego stanowić może koncentrację i czy wymaga tym samym zgody Prezesa UOKiK, należy poszukiwać w przepisach ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: u.o.k.k.)⁶.

Z art. 13 ust. 1 u.o.k.k. wynika, że zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli:

- 4 Tak wykazały prowadzone przeze mnie w roku 2006 badania empiryczne. Ich zakres zależał od dwóch czynników: czynnika ludzkiego oraz zasobu materiałów. Jako że badania realizowałam jednoosobowo, ograniczyłam je do analizy repertoriów i akt sądowych z lat 2002–2005 prowadzonych w Sądzie Rejonowym Sądzie Gospodarczym w Białymstoku XIV Wydziale Gospodarczym dla Spraw Upadłościowych i Naprawczych. Wśród spraw z tego okresu, w których ogłoszono upadłość dłużnika, wskaźnik upadłości likwidacyjnych wyniósł średnio 87,21%, a wskaźnik sprzedaży przedsiębiorstw – 12,18%.
- 5 „Jeżeli układ określa restrukturyzację zobowiązań upadłego przez konwersję wierzytelności na akcję albo udziały, głosowanie nad układem może się odbyć tylko wtedy, gdy na zgromadzeniu wierzycieli przedłożona zostanie zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wymagana według przepisów odrębnych, albo zostanie wykazane, że zgoda taka nie jest wymagana”.
- 6 Dz.U. Nr 50, poz. 331, ze zm.

- 1) łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro lub
- 2) łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro.

Obrót, o którym mowa powyżej, obejmuje obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych (w rozumieniu art. 4 pkt 14 u.o.k.k.), do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji. Prezes UOKiK – w następstwie zgłoszenia zamiaru koncentracji – w drodze decyzji zakazuje dokonania koncentracji albo wydaje zgodę na jej dokonanie (bezwarunkową bądź warunkową).

Z kolei art. 13 ust. 2 u.o.k.k. precyzuje, jakie czynności zamierzone przez ich strony podlegają zgłoszeniu Prezesowi UOKiK. Należą do nich:

- 1) połączenie dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
- 2) przejęcie – przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
- 3) utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
- 4) nabycie przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 euro.

Nabycie nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości z pewnością nie stanowi połączenia samodzielnych przedsiębiorców ani utworzenia wspólnego przedsiębiorcy. Pozostają zatem do rozważenia czynności wskazane w art. 13 ust. 2 pkt 2 i 4 u.o.k.k., czyli przejęcie kontroli oraz nabycie przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy. W przypadku zamiaru przejęcia kontroli jego zgłoszenia Prezesowi UOKiK dokonuje przedsiębiorca przejmujący kontrolę (art. 94 ust. 2 pkt 2 u.o.k.k.). W przypadku nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy obowiązek ten spoczywa na nabywcy (art. 94 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k.).

Nabycie nieruchomości może *in casu concreto* być zakwalifikowane jako nabycie przez przedsiębiorcę części mienia, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. Własność nieruchomości mieści się w zakresie pojęcia mienia (mieniem jest własność i inne prawa majątkowe). Istnienie po stronie nabywcy nierucho-

mości obowiązku zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru nabycia nieruchomości wymaga rozważenia w kontekście art. 13 ust. 1 u.o.k.k., jeśli nieruchomość ta stanowi część mienia zbywcy, a przy tym mieści się ona w zakresie przedsiębiorstwa zbywcy⁷, nadto obie strony umowy mającej za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości są przedsiębiorcami w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k., a obrót realizowany przez tę nieruchomość w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 euro. W praktyce nieruchomości należące do danego przedsiębiorcy (czy nawet pojedyncza nieruchomość) mogą generować tak znaczący obrót, w szczególności gdy obejmują grunty, na których posadowione są wielkopowierzchniowe obiekty biurowe czy handlowe.

Zgodnie jednak z art. 14 pkt 4 u.o.k.k. nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego. Tym samym zamiar koncentracji następującej w toku postępowania upadłościowego podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK jedynie w przypadku, gdy koncentracja polegać ma na przejściu kontroli i to tylko wówczas, gdy przedsiębiorca przejmujący kontrolę jest konkurentem przedsiębiorcy przejmowanego albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego⁸. Konkurentów należy przy tym rozumieć zgodnie z art. 4 pkt 11 u.o.k.k. jako przedsiębiorców, którzy wprowadzają lub mogą wprowadzać albo nabywają lub mogą nabywać, w tym samym czasie, towary (w rozumieniu art. 4 pkt 7 u.o.k.k.) na rynku właściwym (w rozumieniu art. 4 pkt 9 u.o.k.k.).

Powyższe rozważania prowadzą do kolejnego pytania, a mianowicie czy nabycie nieruchomości należącej do masy upadłości może w pewnych przypadkach być zakwalifikowane jako przejęcie kontroli nad innym przedsiębiorcą. Przejęcie kontroli zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 4 u.o.k.k. Pod pojęciem tym rozumie się wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców. W dalszej kolejności definicja wskazuje, co tworzy takie uprawnienia, przy czym wyliczenie to ma charakter przykładowy (wyliczenie *enuntiative*), na co wskazuje sformułowanie „w szczególności”. Pod lit. c wskazano „prawo do całego albo do części mienia innego przedsiębior-

7 Nawet do przedsiębiorcy niebędącego osobą fizyczną może należeć mienie, które nie wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa. Przykładem mogą być nieruchomości, które są wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe załogi; por. postanowienie SN z dnia 29 września 2000 r., sygn. akt V CKN 92/00, LEX nr 52587.

8 Zgłoszenie Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji następującej w toku postępowania upadłościowego, jeśli nie spełnia ona tych warunków, skutkuje umorzeniem postępowania prowadzonego w następstwie takiego zgłoszenia. Zob. decyzję Prezesa UOKiK nr RKT-36/2007 z dnia 4 września 2007 r.

cy (przedsiębiorcy zależnego)”. Przepis ten nie wskazuje, o jakiego rodzaju prawa do całego albo do części mienia innego przedsiębiorcy może chodzić. W literaturze prawa te zakreślono bardzo szeroko, wymieniając wśród nich własność i współwłasność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebności, zastaw, hipotekę), jak i prawa wynikające ze stosunków obligacyjnych (umowy najmu, umowy dzierżawy, umowy leasingu)⁹.

Czy jednak uzyskanie prawa własności nieruchomości należącej do masy upadłości umożliwi kupującemu wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę? Na tak postawione pytanie należy co do zasady udzielić odpowiedzi przeczącej niezależnie od tego, jaką część masy upadłości stanowi sprzedawana nieruchomość i jaki generuje obrót¹⁰. „Prosta” umowa sprzedaży nieruchomości upadłego nie pozostawia bowiem kupującemu możliwości wywierania wpływu na innego przedsiębiorcę. Sprzedający przenosi na kupującego własność nieruchomości i wydaje ją kupującemu, zaś kupujący dokonuje jej odbioru i płaci sprzedającemu cenę. W przypadku tej typowej konfiguracji praw i obowiązków stron umowy sprzedaży brak jest miejsca na dywagacje o możliwości wywierania wpływu na innego przedsiębiorcę przez kupującego w związku z nabyciem prawa własności nieruchomości. Teoretycznie przejęcie kontroli nad innym przedsiębiorcą przez nabywcę nieruchomości mogłoby natomiast mieć miejsce w razie ustanowienia przez syndyka na rzecz nabywcy udziału większościowego we współwłasności nieruchomości upadłego¹¹.

Rodzi się w tym miejscu pytanie o relację pomiędzy zakresami przepisów art. 13 ust. 2 pkt 2 u.o.k.k. i art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. Objasnienie jej może być istotne dla oceny istnienia obowiązku zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji na przykład w poniższej hipotetycznej sytuacji. Nabywca nieruchomości upadłego jest jego konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci upadłego. Na jego rzecz zostaje ustanowiony większościowy udział we współwłasności nieruchomości upadłego, której można przypisać obrót krajowy w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekraczający równowartość 10.000.000 euro. Skutkuje to możliwością wywierania

9 C. Banasiński (red.), Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, Warszawa 2009, s. 86; M. Będkowski-Koziół, (w:) T. Skoczny, A. Jurkowska, D. Miąsik (red.), Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, Warszawa 2009, s. 159.

10 Por. A. Wierciński, Komentarz do art. 14 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, LEX/el. 2010.

11 W literaturze spotkać można stanowisko, zgodnie z którym „w przypadku nabycia części mienia innego przedsiębiorcy dojdzie do przejęcia nad nim kontroli, jeżeli spełnione są łącznie dwie przesłanki: część ta jest na tyle zorganizowana lub ma takie właściwości, że samodzielnie może realizować obrót, a jednocześnie nabywający uprawnienia do tej części mienia uzyskuje możliwość wywierania decydującego wpływu na jej dalsze funkcjonowanie i rozwój” (E. Stawicki, Komentarz do art. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, LEX/el. 2010). Pierwsza przesłanka nie jest uzasadniona brzmieniem przepisów u.o.k.k., natomiast drugiej można zarzucić to, że w jej świetle znaczenie dla oceny, czy doszło do przejęcia kontroli, miałaby możliwość wywierania decydującego wpływu na dalsze funkcjonowanie i rozwój nabywanej części mienia, a nie przedsiębiorcy, od którego mienie jest nabywane.

przez nabywcę decydującego wpływu na współwłaściciela mniejszościowego. Czy w takiej sytuacji powinniśmy przyjąć, że ma miejsce koncentracja, o której mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. i że podlega ona wyjątkowi od obowiązku zgłoszenia jej zamiaru Prezesowi UOKiK na podstawie art. 14 pkt 4 u.o.k.k.? Czy może powinniśmy przyjąć, że ma miejsce koncentracja, o której mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2 u.o.k.k., a wyjątek z art. 14 pkt 4 u.o.k.k. nie ma zastosowania? W literaturze poglądy na relację pomiędzy zakresami przepisów art. 13 ust. 2 pkt 2 u.o.k.k. i art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. są różne¹². W mojej ocenie zakresy obu tych przepisów krzyżują się. Oceny ich relacji należy dokonywać z uwzględnieniem nakazu, zgodnie z którym wyjątki nie powinny być interpretowane rozszerzająco. Jeśli zatem w konkretnym przypadku czynność mieszcząca się w zakresie art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. stanowi jednocześnie przejęcie kontroli, należy badać, czy spełnione są pozostałe przesłanki obowiązku zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK, a w razie ich zaistnienia – zgłosić zamiar koncentracji. Inna interpretacja mogłaby wchodzić w rachubę, gdyby art. 14 pkt 4 u.o.k.k. operował odesłaniami do konkretnych punktów w art. 13 ust. 2 u.o.k.k.

Możliwość wystąpienia obowiązku zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru nabycia nieruchomości należącej do masy upadłości jest w praktyce mało prawdopodobna (jednak z uwagi na kary za uchybienie temu obowiązkowi w wysokości do 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary wymaga starannego badania)¹³. W praktyce treść umów sprzedaży nieruchomości należących do masy upadłości nie wykracza poza sygnalizowane wyżej elementy przedmiotowo istotne tak dalece, by kreować dodatkowe prawa i obowiązki stron, które dawałyby kupującemu możliwość wywierania wpływu na innego przedsiębiorcę po zawarciu umowy sprzedaży¹⁴. Takie poszerzanie treści umów sprzedaży byłoby sprzeczne z ideą postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku dłużnika. Syndyk co do zasady ma za zadanie upłynnić masę upadłości, zakończyć postępowanie upadłościowe i w przypadku, gdy upad-

12 M. Będkowski–Kozioł zdaje się uznawać czynności opisane w art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. za rodzaj przejęcia kontroli; zob. M. Będkowski–Kozioł, *op. cit.*, s. 160. K. Kohutek nie rozstrzyga problemu, natomiast zajmuje stanowisko, zgodnie z którym niezależnie od wątpliwości w tym zakresie bezsporne jest, że każdorazowo zamiar nabycia przez jednego przedsiębiorcę mienia innego przedsiębiorcy (o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k.) podlega obowiązkowi zgłoszenia Prezesowi UOKiK na zasadach określonych w art. 13 ust. 1 u.o.k.k. (stanowisko to pomija jednak problem zastosowania art. 14 pkt 4 u.o.k.k.); K. Kohutek, (w:) K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 146. Jest również stanowisko, w świetle którego kategoria czynności opisana w art. 13 ust. 2 pkt 4 u.o.k.k. nie stanowi przypadku przejęcia kontroli; C. Banasiński (red.), *op. cit.*, s. 86.

13 Mogą natomiast zdarzać się przypadki przejęcia kontroli w razie dzierżawy przedsiębiorstwa upadłego (art. 316 ust. 2 p.u.n.). Zob. też K. Kohutek, *op. cit.*, s. 150.

14 Wśród dotychczasowego orzecznictwa decyzja Prezesa UOKiK nr RPZ–2/2004 z dnia 11 lutego 2004 r. (uchylona) oraz wyrok SOKiK z dnia 21 marca 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 29/04, Dz.Urz. UOKiK 2005, nr 2, poz. 28) wskazują jako przykład takich powiązań towarzyszących nabyciu części mienia innego przedsiębiorcy m.in. oddanie mu w najem szeregu nieruchomości na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

łym jest spółka, złożyć do sądu rejestrowego wniosek o jej wykreślenie z rejestru. „Wikłanie” upadłego w nowe zobowiązania nie wydaje się iść w parze w tymi zadaniami. Mało prawdopodobne wydaje się również ustanowienie przez syndyka udziału we współwłasności nieruchomości zamiast zbycia całości prawa własności nieruchomości na rzecz jednego podmiotu. I wreszcie, trudno wyobrazić sobie racjonalne powody, dla których w praktyce sam kupujący mógłby być zainteresowany zagwarantowaniem mu w umowie sprzedaży nieruchomości upadłego opisanych wyżej możliwości wywierania wpływu na innego przedsiębiorcę.

Dodać należy, że koncentracje, których wpływ na rynek wykracza poza granice narodowe państwa członkowskiego UE, co do zasady nie podlegają jurysdykcji organów ochrony konkurencji państwa członkowskiego, lecz ich zamiar zgłaszany jest na poziomie unijnym (Komisji Europejskiej). Przepisy art. 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw¹⁵ określają progi obrotu, przy przekroczeniu których powstaje obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji jako tzw. koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja występuje w przypadku, gdy ma miejsce trwała zmiana kontroli, która wynika z łączenia się dwóch lub więcej wcześniej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw, lub z przejścia, przez jedną lub więcej osób już kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo albo przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw, czy to w drodze zakupu papierów wartościowych lub aktywów, czy to w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób (art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 139/2004).

Jednocześnie art. 3 ust. 5 lit. b rozporządzenia nr 139/2004 stanowi, że koncentracja nie występuje w przypadku, gdy „kontrolę przejmuje osoba upoważniona przez władze publiczne zgodnie z prawem Państwa Członkowskiego dotyczącym likwidacji, upadłości, niewypłacalności, umorzenia długów, postępowania układowego lub analogicznych postępowan”. Powstaje pytanie, czy przepis ten wprowadza wyjątek o zakresie jeszcze szerszym niż w przypadku polskiej regulacji (art. 14 pkt 4 u.o.k.k.), skoro nie wyłączono w nim konkurentów przedsiębiorcy przejmowanego. Co ciekawe, w literaturze spotkać można wykładnię art. 3 ust. 5 lit. b rozporządzenia nr 139/2004 do tego stopnia restrykcyjną, że za osoby upoważnione przez władze publiczne nie uznaje się w ogóle podmiotów prywatnych¹⁶. W świetle tej interpretacji taką osobą upoważnioną w przypadku polskiego postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku dłużnika mógłby być wyłącznie syndyk.

15 Dz.Urz. UE L 24 z dnia 29 stycznia 2004, s. 1–22.

16 Tak K. Kohutek, Komentarz do rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw (Dz.Urz. UE L 04.24.1), LEX/el. 2005; P. Stockenhuber, Die Europäische Fusionskontrolle, Baden–Baden 1995, s. 185 (cyt. za K. Kohutkiem).

Powyższa wykładnia nie zasługuje na uwzględnienie – ani odnośnie do prawa UE, ani odnośnie do prawa polskiego. W mojej ocenie syndyk nie przejmuje kontroli nad upadłym. Gdyby przyjąć odmienną tezę, to syndyka wraz z wszystkimi upadłymi przedsiębiorcami, których likwidację syndyk w danym momencie prowadzi, należałoby uznać za grupę kapitałową. Taka zaś koncepcja unii personalnej wydaje się być zbyt daleko idąca. Skoro jednak w literaturze¹⁷ przyjęto, że przejście kontroli w postępowaniu „niewypłacalnościowym” podlega zgłoszeniu Komisji Europejskiej, można oczekiwać, że przedsiębiorcy zamierzający nabywać prawa do nieruchomości w postępowaniach upadłościowych, z ostrożności będą badać, czy nabycie to da im możliwość wywierania decydującego wpływu na upadłego oraz czy ze względu na obroty transakcja może być uznana za koncentrację o wymiarze wspólnotowym, a w razie uzyskania odpowiedzi twierdzącej będą zgłaszać zamiar koncentracji Komisji.

Podsumowując, stwierdzić należy, że zarówno polska regulacja krajowa, jak i regulacja unijna, budzą pewne wątpliwości, gdy chodzi o obowiązek uzyskiwania zgody właściwych organów ochrony konkurencji na nabycie nieruchomości należących do masy upadłości. Taki stan rzeczy nie sprzyja pewności i bezpieczeństwu obrotu, stąd też *de lege ferenda* należy rozważyć doprecyzowanie obu regulacji.

3. Kwestia zgody organów statutowych nabywcy

Nabycie nieruchomości może wymagać zgody określonego organu statutowego nabywcy. Wymóg taki może wynikać z ustawy bądź ze statutu nabywcy (umowy spółki). W tym miejscu należy zaznaczyć, że rozwiązania ustawowe, dotyczące powyższego, jedynie w pewnym zakresie różnicują nabycie nieruchomości upadłego oraz nabycie nieruchomości innych podmiotów. Tym niemniej zagadnienie to zostało objęte niniejszym opracowaniem, jako że również w zakresie zgody organów statutowych nabywcy na nabycie nieruchomości pojawiają się w praktyce pewne istotne wątpliwości.

Jeżeli do nabycia nieruchomości statut nabywcy (umowa spółki) wymaga zgody właściwego organu nabywcy będącego spółką kapitałową, a umowa sprzedaży zostanie zawarta bez tej zgody, w myśl art. 17 § 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (dalej: ksh.)¹⁸ umowa będzie ważna, co jednak nie wyklucza odpowiedzialności członków zarządu wobec spółki z tytułu naruszenia umowy spółki albo statutu. Dalej idące konsekwencje pociąga za sobą brak zgody właściwego organu statutowego na nabycie nieruchomości przez spółkę, gdy zgody takiej (uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady

17 *Ibidem*

18 Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.

nadzorczej) wymaga ustawa. W świetle art. 17 § 1 i 2 ksh. umowa sprzedaży, zawarta bez takiej zgody i bez potwierdzenia wyrażonego w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia woli przez spółkę, jest nieważna.

Z uwagi na tak poważne skutki braku zgody właściwego organu statutowego na nabycie nieruchomości konieczne jest precyzyjne uregulowanie przez ustawodawcę przypadków, gdy zgoda taka jest wymagana. W zasadzie nie budzi wątpliwości regulacja w tym zakresie dotycząca spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dyspozytywny art. 228 pkt 4 ksh. stanowi, że uchwały wspólników wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Zatem nabycie nieruchomości należącej do masy upadłości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością będzie wymagało uchwały wspólników kupującego, chyba że w umowie spółki wymóg uzyskania uchwały wspólników został wyłączony.

Drugą regulacją w tym zakresie dotyczącą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest art. 229 ksh., zgodnie z którym umowa o nabycie dla spółki nieruchomości albo udziału w nieruchomości lub środków trwałych za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50.000 złotych, zawarta przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki, wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa ta była przewidziana w umowie spółki. Rozwiązanie powyższe różni się od omówionego uprzednio tym, że inaczej niż w przypadku art. 228 pkt 4 ksh. w umowie spółki nie można dokonać generalnego wyłączenia obowiązku uzyskania uchwały wspólników wynikającego z art. 229 ksh. Z obowiązku tego zwalnia jedynie precyzyjne ujęcie („przewidzenie”) planowanej czynności już w postanowieniach umowy spółki.

W bardzo podobny sposób jak w przypadku art. 228 pkt 4 ksh. uregulowana została kwestia zgody na nabycie nieruchomości przez spółkę akcyjną. Art. 393 pkt 4 ksh. stanowi, że uchwały walnego zgromadzenia wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, chyba że statut stanowi inaczej. Czy natomiast w przepisach dotyczących spółki akcyjnej odnajdziemy odpowiednik art. 229 ksh.? Do pewnego stopnia podobny do niego jest art. 394 § 1 ksh., zgodnie z którym umowy o nabycie dla spółki jakiegokolwiek mienia, za cenę przewyższającą jedną dziesiątą wpłaconego kapitału zakładowego, od założyciela lub akcjonariusza albo dla spółki lub spółdzielni zależnej od założyciela lub akcjonariusza spółki, zawarte przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki, wymagają uchwały walnego zgromadzenia, powziętej większością dwóch trzecich głosów. Przepis ten stosuje się również do nabycia mienia od spółki dominującej albo spółki lub spółdzielni zależnej. W takich przypadkach walnemu zgromadzeniu należy przedłożyć sprawozdanie zarządu spełniające warunki określone w art. 311 ksh., które powinno być poddane badaniu i ogłoszone przed walnym zgromadzeniem w sposób określony w art. 312 § 7 ksh., przy czym

przepisy art. 312¹ ksh. stosuje się odpowiednio. Przepisy art. 394 § 1 ksh. wykazują wobec art. 229 ksh. szereg istotnych różnic, które prezentuje poniższa tabela:

Cecha regulacji	dot. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	dot. spółki akcyjnej
rodzaje nabywanego mienia	nieruchomość albo udział w nieruchomości lub środki trwałe	jakikolwiek mienie
cena	powyżej 1/4 kapitału zakładowego, nie niższa od 50.000 złotych	powyżej 1/10 wpłaconego kapitału zakładowego
zakres podmiotowy	bez ograniczenia	1) zbywca – założyciel lub akcjonariusz nabywcy; 2) nabywca – spółka lub spółdzielnia zależna danej spółki akcyjnej; zbywca – założyciel lub akcjonariusz tej spółki akcyjnej; 3) zbywca – spółka dominująca albo spółka lub spółdzielnia zależna
czas zawarcia umowy	przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki	przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki
wymagane czynności	uchwała zgromadzenia wspólników nabywcy	1) sporządzenie sprawozdania zarządu; 2) jego badanie; 3) jego ogłoszenie; 4) przedłożenie go walnemu zgromadzeniu; 5) uchwała walnego zgromadzenia (większość kwalifikowana 2/3 głosów)
wyjątki	„przewidzenie” danej umowy już w umowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (nabywcy)	nabycie mienia na podstawie przepisów o postępowaniu upadłościowym

Najważniejszą różnicą z punktu widzenia tematyki niniejszego opracowania jest całkowite wyłączenie zastosowania przepisów art. 394 § 1–3 ksh. do nabycia mienia na podstawie przepisów o postępowaniu upadłościowym (art. 394 § 4 ksh.). O ile zatem nabycie nieruchomości upadłego przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością może w praktyce wymagać uchwały jej wspólników, o której mowa w art. 229 ksh., o tyle nabycie przez spółkę akcyjną nieruchomości upadłego, będącego założycielem lub akcjonariuszem nabywcy (ewentualnie spółką dominującą, spółką lub spółdzielnią zależną względem nabywcy), uchwały walnego zgromadzenia nabywcy z art. 394 ksh. nie będzie wymagało.

Wątpliwości nastęrcza przypadek nabycia nieruchomości przez spółkę komandytowo–akcyjną. Sprawy, które wymagają uchwały walnego zgromadzenia spółki komandytowo–akcyjnej, określone zostały w art. 146 ksh. W przepisie tym nie wymieniono nabycia nieruchomości. Jednakże w świetle art. 126 § 1 pkt 2 ksh. w sprawach nieuregulowanych w dziale IV tytułu II ksh., innych niż dotyczące stosunku prawnego komplementariuszy zarówno między sobą, wobec wszystkich akcjonariuszy, jak i wobec osób trzecich bądź wkładów tychże wspólników do spółki, z wyłączeniem wkładów na kapitał zakładowy (w zakresie takich nie-

uregulowanych spraw art. 126 § 1 pkt 1 ksh. nakazuje stosować odpowiednio przepisy o spółce jawnej), stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółki akcyjnej, a w szczególności przepisy dotyczące kapitału zakładowego, wkładów akcjonariuszy, akcji, rady nadzorczej i walnego zgromadzenia. Konieczność stosowania do spółki komandytowo–akcyjnej aż trzech grup przepisów (stosowania przepisów o spółce komandytowo–akcyjnej oraz stosowania „odpowiednio” przepisów o spółce jawnej i przepisów o spółce akcyjnej) istotnie komplikuje prowadzenie działalności gospodarczej w tej formie organizacyjno–prawnej¹⁹.

Tematyka niniejszego opracowania wymaga rozważenia, czy z przepisów ksh. wynika wymóg uchwały walnego zgromadzenia spółki komandytowo–akcyjnej w przypadku nabycia nieruchomości upadłego przez tę spółkę. W art. 146 ksh. nie zawarto takiego wymogu. Czy natomiast do spółki komandytowo–akcyjnej należy stosować odpowiednio przytoczony wyżej art. 393 pkt 4 ksh.? Kwestia ta jest sporna w doktrynie²⁰. W mojej ocenie wyłączenie zastosowania tego przepisu można uzasadniać tym, że art. 146 ksh. powtarza część spraw wymienionych w art. 393 ksh. (rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego spółki za ubiegły rok obrotowy, udzielenie absolutorium). Wydaje się, że gdyby ustawodawca chciał odpowiedniego stosowania art. 393 ksh. do spółki komandytowo–akcyjnej, spraw wymienionych w tym przepisie nie powtarzałby w art. 146 ksh. Osobną kwestią jest zastosowanie do spółki komandytowo–akcyjnej przepisów art. 394 § 1–3 ksh.,²¹ jednak nie będę w tym miejscu się nią zajmować z racji omawianego wyżej wyłączenia zastosowania tych przepisów do nabycia mienia na podstawie przepisów o postępowaniu upadłościowym.

W praktyce należy spodziewać się, że w spółkach komandytowo–akcyjnych, w których statutach brakuje postanowienia o tym, że do nabycia nieruchomości przez spółkę nie jest wymagana uchwała walnego zgromadzenia, będą podejmowane takie uchwały (niezależnie od tego, czy spółka będzie nabywać nieruchomości upadłego czy inną). Zbyt duże jest bowiem ryzyko związane z brakiem takiej uchwały, gdyby w razie sporu sąd uznał, że art. 393 pkt 4 ksh. stosuje się do spółki komandytowo–akcyjnej. W literaturze wyrażane jest stanowisko, zgodnie z którym nie można wykluczyć odpowiedniego zastosowania do spółki komandytowo–akcyjnej przepisów ogólnych dotyczących spółek kapitałowych (art. 11–21 ksh.)²²,

19 Por. A. Piszcz, P. Piszcz, Spółka komandytowo–akcyjna – rewolucja, ewolucja, ekspansja?, (w:) M. Modrzejewska (red.) Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego, Warszawa 2010, s. 814 i n.

20 Pogląd o wyłączeniu zastosowania art. 393 ksh. do spółki komandytowo–akcyjnej zdaje się prezentować M. Spyra, (w:) S. Włodyka (red.), System Prawa Handlowego, t. 2A, Prawo spółek handlowych, Warszawa 2007, s. 828–830. Odmienne A. Szumański, Kodeks spółek handlowych, t. I, Komentarz do artykułów 1–150, Warszawa 2006, s. 827.

21 Obaj autorzy wymienieni w przypisie poprzedzającym uważają, że przepisy art. 394 § 1–3 ksh. mają zastosowanie do spółki komandytowo–akcyjnej.

22 Tak A. Szumański, *op. cit.*, Warszawa 2006, s. 828.

a wśród nich art. 17 ksh. przewidującego nieważność czynności prawnej²³. *De lege ferenda* należałoby rozważyć doprecyzowanie przepisów o spółce komandytowo–akcyjnej, gdyż system odesłań do przepisów o innych spółkach okazuje się być na tyle nieklarownym, że komplikuje funkcjonowanie spółek komandytowo–akcyjnych w praktyce.

4. Skutki nabycia nieruchomości należącej do masy upadłości

Skutki sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, w tym sprzedaży nieruchomości, zostały unormowane w art. 313 ust. 2–4 p.u.n. A zatem należy uznać, że pomimo treści art. 313 ust. 1 p.u.n., zgodnie z którym sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, do skutków sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym nie stosuje się art. 1000 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: kpc.).²⁴

Zgodnie z art. 313 ust. 2 p.u.n. sprzedaż nieruchomości dokonana w postępowaniu upadłościowym 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 postanowieniu o ogłoszeniu upadłości, nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące (art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.). W miejsce prawa, które wygasło wskutek sprzedaży nieruchomości, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości.

Za przeoczenie ustawodawcy należy uznać posłużenie się wyrażeniem „wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych”. Aby użyta terminologia ściśle odpowiadała tej, którą posłużono się w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)²⁵, w art. 313 ust. 2 p.u.n. powinna być mowa o wygaśnięciu praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych. W myśl art. 16 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W szczególności mogą być ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,

23 A. Pęczyk–Tofel, M.S. Tofel, Nieważne i podlegające stwierdzeniu nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki komandytowo–akcyjnej, „Przegląd Prawa Handlowego” 2009, nr 11, s. 22–23.

24 Dz.U. Nr 43, poz. 296, ze zm.

25 Tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.

- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- 6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece²⁶.

Nabycie nieruchomości bez obciążeń powoduje brak transferu na nabywcę obowiązków dotychczasowego właściciela wynikających z przysługiwania osobie trzeciej praw rzeczowych lub praw czy roszczeń osobistych. Skutek wygaśnięcia tych praw i roszczeń powstaje już z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Natomiast co do zasady nabywca nie będzie w stanie w krótkim terminie uzyskać wykreślenia tych praw i roszczeń z księgi wieczystej. Jedynie w przypadku hipoteki podstawą jej wykreślenia jest sama umowa sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 2 zdanie piąte p.u.n.). W przypadku innych praw i roszczeń wygasłych na skutek sprzedaży podstawą do ich wykreślenia jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Prawo upadłościowe i naprawcze nie zakreśla syndykowi granic czasowych na sporządzenie planu podziału. Po jego sporządzeniu syndyk przekazuje plan sędziemu–komisarzowi (art. 347 p.u.n.), sędzia–komisarz ogłasza przez obwieszczenie i ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, że plan podziału można przeglądać w sekretariacie sądu i w terminie dwóch tygodni od dnia obwieszczenia wносить zarzuty przeciwko planowi podziału. Plan podziału jest zatwierdzany przez sędziego–komisarza dopiero po bezskutecznym upływie terminu dwóch tygodni od dnia ogłoszenia planu, a jeśli przeciwko planowi zostałyby wniesione zarzuty – po zakończeniu postępowania w sprawie zarzutów.

W interesie nabywcy zwykle leży jak najszybsze uzyskanie wykreślenia praw i roszczeń obciążających nieruchomość. Dopóki wykreślenie to nie nastąpi, istniała będzie niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym, co może stwarzać zagrożenie dla obrotu prawnego²⁷. Nabywca nieruchomości należącej do masy upadłości powinien wkalkulować tę niedogodność w ryzyka związane z nabyciem takiej nieruchomości. Wskazać jednak należy, że obecnie sytuacja nabywcy nieruchomości należącej do masy upadłości jest i tak dalece korzystniejsza, niż miało to miejsce przed dniem 2 maja 2009 r., kiedy to również wykreślenie hipotek następowało na podstawie prawomocnego planu podziału, a nie na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości²⁸.

Zasadą jest, że w przypadku nabycia nieruchomości należącej do masy upadłości własność nieruchomości przechodzi na kupującego – ze względu na brak następstwa między sprzedającym a kupującym – w stanie wolnym od obciążeń. W Prawie upadłościowym i naprawczym (art. 313 ust. 3–4, art. 108) przewidziano szereg wyjątków w tym zakresie, które nabywca takiej nieruchomości powinien mieć na uwadze, zanim przystąpi do zawarcia umowy z syndykiem. W mocy pozostają:

- służebność drogi koniecznej – z księgi wieczystej, która dla potencjalnego nabywcy nieruchomości jest podstawowym źródłem wiedzy o nieruchomości należącej do masy upadłości, może jednak nie wynikać, czy wpisana do księgi służebność drogowa jest służebnością drogi koniecznej; nabywca powinien wówczas domagać się od syndyka masy upadłości złożenia stosownego oświadczenia co do charakteru danej służebności drogowej²⁹;
- służebność przesyłu,
- służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia,
- użytkowanie oraz prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia (jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw jest zaliczana na cenę nabycia),
- służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób

27 Por. A. Piszcz, Prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako wkład do spółki i jako składnik masy upadłości. Spółka jawna, „Prawo Spółek” 2005, nr 5, s. 35.

28 Szerzej zob. S. Gurgul, Zbycie nieruchomości jako źródło wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 20, s. 931.

29 Jeśli na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej obciążono służebnością drogową kilka sąsiednich nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości (chodzi tu o alternatywne drogi dojazdowe) i bez tych służebności nieruchomość władnąca nie miałaby odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, należy uznać, iż w razie sprzedaży kolejnych nieruchomości obciążonych służebności drogowe obciążające te nieruchomości będą wygasły. Nie wygaśnie jedynie służebność drogowa obciążająca nieruchomość sprzedawaną w ostatniej kolejności, gdyż droga na niej wytyczona będzie już wówczas dla właściciela nieruchomości władnącej drogą konieczną, bez której utraciłby on odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do jego nieruchomości budynków gospodarskich.

istotny wartości nieruchomości obciążonej – służebność taka może zostać utrzymana w mocy postanowieniem sędziego–komisarza na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej (na postanowienie sędziego–komisarza przysługuje zażalenie),

- prawo najmu lub dzierżawy – sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym (art. 108 p.u.n.); przepis art. 1002 kpc. stanowi zaś, iż z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej; z kolei z art. 678 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny³⁰ stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; nabywca może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, chyba że umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana³¹.

Przedstawione powyżej wyliczenie praw, które nie wygasają wskutek zbycia w postępowaniu upadłościowym nieruchomości nimi obciążonej, stanowi katalog zamknięty. Nie można zatem zgodzić się z poglądem³², iż prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej, które nie zostały wymienione w planie podziału, pozostają w mocy. Treść planu podziału nie może być źródłem wyjątków od zasad statuowanych przepisami art. 313 ust. 3–4 p.u.n. W praktyce natomiast, gdyby sąd wieczystoksięgowy odmówił wykreślenia z księgi wieczystej nabytej nieruchomości prawa czy roszczenia, które nie zostało wymienione w planie podziału (skoro podstawą do wykreślenia jest prawomocny plan podziału), nabywca będzie mógł wytoczyć powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h.

Warto wspomnieć o jeszcze jednej kwestii niezwykle istotnej z punktu widzenia nabywcy nieruchomości należącej do masy upadłości. Chodzi mianowicie o skutki podatkowe nabycia takiej nieruchomości. Z art. 2 pkt 3 ustawy

30 Dz.U. Nr 16, poz. 93, ze zm.

31 Z dniem 3 maja 2012 r. wchodzi w życie nowelizacja kpc., wskutek której w art. 1002 kpc. zostaje dodane zdanie drugie w brzmieniu: „W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana”.

32 Tak A. Jakubecki, (w:) A. Jakubecki, F. Zedler, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, Warszawa 2010, s. 649. Polemizują z nim S. Gurgul, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, Warszawa 2011, s. 962–963; A. Piszcz, Prawo użytkowania wieczystego..., s. 36.

z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych³³ od początku jej obowiązywania wynika, że umowy sprzedaży rzeczy (w tym nieruchomości) w postępowaniu upadłościowym nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych. Natomiast spornym³⁴ było, czy nabywca składników masy upadłości odpowiada całym swoim majątkiem za zaległości podatkowe upadłego na podstawie art. 112 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (dalej: o.p.)³⁵. W obecnym stanie prawnym nie tylko art. 313 ust. 1 zdanie drugie p.u.n. stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego (także powstałe po ogłoszeniu upadłości). Również w Ordynacji podatkowej pojawiły się zmiany korzystne dla podmiotów nabywających nieruchomości należące do masy upadłości. Z dniem 1 stycznia 2009 r. wprowadzono szereg zmian w art. 112 o.p., w tym grono podmiotów odpowiedzialnych za zaległości podatkowe zbywcy ograniczono do nabywców przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Wreszcie, z tą samą datą dodano art. 112a o.p., który wyłącza zastosowanie art. 112 o.p. do nabycia w postępowaniu upadłościowym oraz egzekucyjnym.

Reasumując, przepisy dotyczące kontroli koncentracji nie rozstrzygają wątpliwości co do konieczności uzyskania zgody organu ochrony konkurencji na nabycie nieruchomości należącej do masy upadłości w pewnych szczególnych przypadkach. Przepisy ksh. nie regulują w sposób jasny kwestii, czy do nabycia nieruchomości przez spółkę komandytowo–akcyjną wymagana jest uchwała walnego zgromadzenia. Natomiast rozwiązania dotyczące skutków sprzedaży nieruchomości należącej do masy upadłości, istotnych z punktu widzenia kupującego, w efekcie dokonanych nowelizacji wreszcie zdają się być relatywnie jasne i w większym stopniu niż uprzednio odpowiadać interesom nabywców.

33 Tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 101 ze zm.

34 Rozbieżne stanowiska zaprezentowano m.in. w: postanowieniu Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław–Stare Miasto z dnia 25 lipca 2005 r. (PB 0090/1/4/2005), postanowieniu Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kielcach z dnia 2 marca 2007 r. (OG/005/190/PD I/423–9/2006), decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 19 grudnia 2005 r. (1401/PD–4230Z–102/05/Ich).

35 Tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.