

Romuald Szytk

Prawo upadłościowe i naprawcze w praktyce notarialnej (część II)

Postępowanie upadłościowe wobec banków

Postępowanie upadłościowe w stosunku do banków zostało uregulowane w tytule II, w art. 426-470 pr. upadł. i napr.¹, w art. 158 pr. bank.², jedynie w zakresie czynności związanych z jego wszczęciem oraz w przepisach szczególnych, dotyczących banku spółdzielczego³ i hipotecznego⁴. Czynności zostają wszczęte, gdy aktywa banku według bilansu nie wystarczają na zaspokojenie jego zobowiązań. Wówczas zarząd banku, zarząd komisaryczny lub likwidator powiadamiają o tym fakcie Komisję Nadzoru Bankowego, która podejmuje decyzję o zawieszeniu działalności banku, a następnie decyzję o jego przejęciu przez inny bank, za zgodą banku przejmującego. Alternatywnie może ona wystąpić do właściwego sądu okręgowego z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, o czym zawiadamia Bankowy Fundusz Gwarancyjny. Wobec banku spółdzielczego

¹ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz.U. Nr 60, poz. 535.

² Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665.

³ Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających, Dz.U. Nr 119, poz. 1252 z późn. zm.

⁴ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919.

powyższe powiadomienie może również złożyć zarząd banku zrzeszającego, którego bank spółdzielczy jest akcjonariuszem.

Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości może wystąpić jedynie Komisja Nadzoru Bankowego w myśl art. 158 ust. 1 pr. bank. w zw. z art. 426 ust. 1 pr. upadł. i napr. Decyzja o zawieszeniu działalności banku jest podawana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie jej w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Decyzja ta nie podlega zaskarżeniu. Komisja Nadzoru Bankowego po wydaniu decyzji może zawiesić działalność zarządu i innych organów oraz powołać zarząd komisaryczny. Obowiązuje przy tym zasada, że w stosunku do banku nie stosuje się przepisów prawa upadłościowego o zabezpieczeniu majątku dłużnika. Tryb postępowania przed sądem przewiduje, że przed ogłoszeniem upadłości wysłuchuje on na okoliczność podstaw ogłoszenia upadłości oraz osoby syndyka, przedstawiciela wnioskodawcy oraz inne podmioty w ustawie wymienione. W postępowaniu dotyczącym banku państwowego lub banku będącego podmiotem zależnym od Skarbu Państwa, sąd wysłuchuje także przedstawiciela właściwego do spraw Skarbu Państwa. Sąd orzeka o ogłoszeniu upadłości najpóźniej w terminie miesiąca od otrzymania wniosku. Syndykiem może być inny bank. Ogłaszanie upadłości następuje z możliwością zawarcia układu. Ze względu na przyspieszenie toku postępowania zrezygnowano ze wstępnego zgromadzenia wierzycieli. W postępowaniu o ogłoszeniu upadłości sąd ustanawia kuratora do reprezentowania banku w postępowaniu upadłościowym. W stosunku do niego nie stosuje się środków przymusu. Ponoś on odpowiedzialność za szkodę w takim rozmiarze jak syndyk. Wynagrodzenie kuratora ustala sędzia-komisarz w wysokości adekwatnej do nakładu pracy. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

W myśl art. 433 pr. upadł. i napr., z dniem ogłoszenia upadłości podlegają rozwiązaniu organy zarządzające i nadzorcze banku, wygasa zarząd komisaryczny, odwołuje się likwidatorów i zawiesza ich uprawnienia, a nadto wszelkie uprawnienia do odpraw pieniężnych oraz wynagrodzenia za okres po ogłoszeniu upadłości.

Z dniem ogłoszenia upadłości podlegają rozwiązaniu:

- 1) umowy rachunku bankowego,

2) umowy kredytu i pożyczki, jeżeli do dnia ogłoszenia upadłości nie nastąpiło oddanie środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy lub pożyczkobiorcy,

3) umowy poręczenia, gwarancji bankowych i akredytyw, jeżeli do dnia ogłoszenia upadłości bank nie otrzymał prowizji z tytułu tych czynności,

4) umowy o udostępnienie skrytek sejfowych oraz umowy o przechowanie, z tym że wydanie przedmiotów i papierów wartościowych powinno nastąpić w terminie uzgodnionym z oddającym na przechowanie.

W przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia układu, sąd zmienia postanowienie o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu na postanowienie o likwidacji majątku banku.

Warunki nabycia przedsiębiorstwa bankowego, ale tylko przez inne banki oraz termin składania ofert określa sędzia-komisarz po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Bankowego. Postanowienie zatwierdzające wybór oferty wydaje sędzia-komisarz po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Bankowego. Przepisy nie przewidują możliwości zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa bankowego. Jak już wspomniano, zbycie może nastąpić tylko na rzecz innych banków na warunkach przewidzianych w art. 320-323, czyli w drodze przetargu. Nie ma przeszkód prawnych, by aktualnie zbycie nastąpiło także w drodze aukcji i przetargu, zgodnie ze znowelizowanym art. 70¹ § 1 k.c. Przepisy zostały zsynchronizowane i obowiązują równolegle. Różnice między nimi są niewielkie i decyzje co do sposobu sprzedaży, tj. czy w formie przetargu, czy też aukcji podejmuje sędzia-komisarz⁵. Znowelizowane przepisy kodeksu cywilnego przewidują zasady postępowania identyczne lub rozdzielne, prowadzące do tego samego celu.

Zgodnie z art. 320 pr. upadł. i napr., sprzedaż mienia jest dokonywana w drodze przetargu, do którego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, z tym że:

1) warunki przetargu określa sędzia-komisarz, czyli w zakresie istotnych treści postanowień przyszłej umowy i trybu jej zawarcia,

⁵ Bliżej A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Kraków 2003, s. 813 i 814.

2) o przetargu należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie wcześniej,

3) rozpoznanie ofert następuje na posiedzeniu niejawnym,

4) przetarg względnie aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza,

5) wyboru oferty dokonuje syndyk, który jest skuteczny dopiero po jego zatwierdzeniu przez sędziego-komisarza,

6) postanowienie zatwierdzające wybór oferty wydaje sędzia-komisarz na posiedzeniu, na którym rozpoznano ofertę,

7) jeżeli przetarg dotyczy przedsiębiorstwa spółki publicznej, oferent wraz z ofertą obowiązany jest przedstawić opinię Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych i Giełd.

Warto przypomnieć, że zmieniony art. 77 § 1 k.c. postanowił, że zmiana lub uzupełnienie umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały dla jej zawarcia. Tak samo rozwiązanie umowy zawartej w formie szczególnej za zgodą obu stron wymaga zachowania tej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone tylko pismem (§ 2 art. 77 k.c.). Niezależnie od wyboru trybu postępowania, musi być zachowana forma przewidziana w obowiązujących przepisach dla danej czynności prawnej. Stosownie do niej sprzedaż nieruchomości będzie wymagała formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.), sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 74¹ k.c.), zaś gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, całą umowę należy sporządzić w formie aktu notarialnego (art. 74¹ § 4 k.c.).

Przy zbyciu przedsiębiorstwa przez upadłego, wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego, fakt jego zbycia powinien być wpisany do rejestru.

Syndyk jest zobowiązany zawrzeć umowę w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia wyboru oferty przez sędziego-komisarza. W razie niedojścia do zawarcia umowy z winy oferenta, sędzia-komisarz wydaje postanowienie o ogłoszeniu nowego przetargu, w którym nie może uczestniczyć ten oferent. W przypadku niedojścia do skutku przetargu lub niezatwierdzenia wyboru oferty, sędzia-komisarz wydaje postanowienie o wyznaczeniu nowego przetargu albo zezwala na swobodny wybór

nabywcy przez syndyka we wskazanym terminie (sprzedaż z wolnej ręki). Wytyczne sędziego-komisarza powinny być powołane w akcie notarialnym, jeżeli mają znaczenie dla ustalenia jego treści. Nie muszą być jednak ujawnione oferentom w postępowaniu przetargowym. Poza tym rada wierzycieli może wyrazić zgodę na sprzedaż z wolnej ręki, z jednoczesnym określeniem warunków zbycia. Nabywca przedsiębiorstwa bankowego przejmuje zobowiązania z tytułu rachunków bankowych. Po zawarciu umowy sprzedaży syndyk zgłasza niezwłocznie ten fakt do rejestru, gdzie jest wpisany bank. W przypadku gdy przedsiębiorstwo bankowe nie zostanie sprzedane w całości, syndyk za zezwoleniem sędziego-komisarza może sprzedać poszczególne składniki majątku upadłego banku. Do wierzytelności i należności upadłego, zabezpieczonych ograniczonymi prawami rzeczowymi, stosuje się zasady zaspokajania wierzycieli według kolejności określonych prawem upadłościowym.

Postępowanie upadłościowe wobec banków hipotecznych zostało odrębnie uregulowane w art. 442 i 450 oraz w art. 35-36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W myśl art. 35 tej drugiej ustawy, zostaje ustalona osobna masa z chwilą ogłoszenia upadłości banku, składająca się z wierzytelności, prawa i środków wymienionych w art. 18 ust. 3 i 4 tej ustawy, służąca przede wszystkim do zaspokojenia roszczeń wierzycieli z listów zastawnych. Pozostałą nadwyżkę po zaspokojeniu roszczeń zalicza się do masy upadłości banku. Na ten cel mogą być również wykorzystane środki uzyskane z wyegzekwowania tych wierzytelności i praw.

Odmiennie określono prawa i obowiązki kuratora ustanowionego przez sąd, w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości, do reprezentowania posiadaczy listów zastawnych. Przy jego udziale następuje likwidacja osobnej masy upadłości przez syndyka. Konieczna jest także jego dodatkowa zgoda na sprzedaż mienia z wolnej ręki, oprócz niezbędnej i uprzedniej zgody rady wierzycieli lub sędziego-komisarza. Składniki mienia wpisanego do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych mogą być sprzedane tylko innemu bankowi hipotecznemu, z wyjątkami przewidzianymi w ustawie. Sprzedaż składników tego mienia, za zgodą kuratora, powoduje przejście na nabywcę zobowiązań upadłego banku. Umowa sprzedaży wierzytelności zabezpieczonej hipoteką stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Ustawa zabrania wprowadzenia do obiegu listów

zastawnych emitowanych przez upadłego, stanowiących jego własność. Podlegają one umorzeniu. Przepisy inaczej regulują kolejność zaspakajania należności z osobnej masy upadłości.

Postępowanie upadłościowe wobec zagranicznych banków

Zostało ono uregulowane w art. 451-470. Większość przepisów wchodzi w życie z chwilą przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Są one zgodne z prawem unijnym, a w szczególności z Dyrektywą nr 2001/24/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie reorganizacji i likwidacji instytucji kredytowych. Na użytek niniejszych rozważań zwrócono uwagę na podstawowe kwestie odnoszące się do tego postępowania. Stosownie do art. 454, zagraniczne postępowanie upadłościowe, postępowanie układowe lub inne podobne wobec instytucji kredytowych jest uznawane z mocy prawa, pod warunkiem, że wszczął je właściwy sąd zagraniczny w państwie Unii Europejskiej, w którym instytucja kredytowa ma siedzibę. W skład masy upadłości wchodzi mienie upadłego znajdujące się na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej. Sąd, który ogłosił upadłość banku krajowego lub oddziału banku zagranicznego, powiadamia o tym niezwłocznie właściwe organy państwa członkowskiego Unii Europejskiej, informując o skutkach ogłoszenia upadłości. Wierzyciele banku lub instytucji kredytowej, mający miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej, posiadają takie same uprawnienia jak wierzyciele krajowi.

Zarządca zagraniczny, podejmując czynności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest obowiązany przedstawić swe uprawnienia z urzędowo poświadczonym odpisem orzeczenia lub decyzji o jego ustanowieniu wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski. W postępowaniu upadłościowym wszczętym w Rzeczypospolitej Polskiej stosuje się prawo polskie, o ile przepisy nie stanowią inaczej. Ogłoszenie upadłości nie narusza praw wierzycieli i osób trzecich na rzeczach i innym mieniu upadłego, położonym na terytorium innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej. Uznanie rzeczy za nieruchomość ocenia się według prawa miejsca położenia nieruchomości. Prawo państwa, w którym położona jest nieruchomość, stosuje się do umów nabycia lub korzystania z nieruchomości położonej na terytorium innego państwa członkowskiego Unii

Europejskiej. Regulacja ta jest zgodna z postanowieniami art. 24 i 25 § 2 prawa prywatnego międzynarodowego⁶.

Skuteczność i ważność czynności prawnej rozporządzającej nieruchomością, statkiem morskim lub powietrznym, podlegającym wpisowi do rejestru, albo w stosunku do praw, których powstanie, istnienie lub zbycie wymaga dokonania wpisu do księgi wieczystej, lub rejestru, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona, albo w którym prowadzone są księgi bądź rejestry.

Banki spółdzielcze

W myśl art. 20 ust. 1 pr. bank., bank spółdzielczy może być utworzony z zachowaniem przepisów prawa spółdzielczego na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Bankowego, wydanego w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, na wniosek założycieli, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających⁷. Statut pod rygorem nieważności powinien być sporządzony w formie aktu notarialnego. Upadłość spółdzielni została przewidziana w art. 130 § 1 pr. spółdz. Ogłoszenie jej następuje w razie niewypłacalności, wtedy gdy ze sprawozdania finansowego wynika, że ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań. W razie zaistnienia takiej sytuacji, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie i na porządku obrad zamieścić sprawę dalszego istnienia spółdzielni. Walne zgromadzenie władne jest podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni pomimo niewypłacalności, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście z tego stanu. W przypadku podjęcia uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, zarząd spółdzielni jest obowiązany zgłosić do sądu wniosek o ogłoszeniu upadłości. Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany

⁶ Bliżej M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 7 uaktual., Warszawa 2002, s. 122 i nast.; także J. P a z d a n, *Pełnomocnictwo w prawie prywatnym międzynarodowym*, Kraków 2003, s. 76 i nast. Autorka wiele uwagi poświęca formie pełnomocnictwa sporządzonego za granicą dotyczącego nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej.

⁷ Dz.U. Nr 119, poz. 1252.

jest wystąpić do sądu likwidator, niezwłocznie po stwierdzeniu jej niewypłacalności. Również na wniosek wierzyciela o ogłoszenie upadłości spółdzielni sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości mimo uchwały walnego zgromadzenia o dalszym jej istnieniu. W myśl art. 133 pr. spółdz., nie przeprowadza się postępowania upadłościowego, jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie. Wtenczas sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając ich o tym. Dalsze przepisy o upadłości przewidują, że stosuje się je wobec organów spółdzielni także podczas postępowania upadłościowego chyba że przepisy prawa upadłościowego stanowią inaczej. Po ukończeniu postępowania upadłościowego, syndyk zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. W myśl art. 137 pr. spółdz., do postępowania upadłościowego w sprawach nieregulowanych stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

Bank spółdzielczy jest obowiązany zrzęczyć się z bankiem zrzeczającym na zasadach wynikających z art. 16 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających. Zrzeszenie następuje na podstawie umowy z jednym bankiem zrzeczającym oraz poprzez wejście w posiadanie lub nabycie co najmniej jednej akcji banku zrzeczającego. Ustawa nie reguluje postępowania upadłościowego, a jedynie w art. 39 ust. 5 stwierdza, że w razie upadłości lub likwidacji banku roszczenia obligatariuszy z tytułu emitowanych przez ten bank obligacji będą zaspakajane w ostatniej kolejności.

Spółdzielnie mieszkaniowe

Do postępowania upadłościowego wobec spółdzielni mieszkaniowej mają odpowiednie zastosowanie, zgodnie z dyspozycją art. 54¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁸, przepisy tej ustawy oraz poprzez odesłanie z art. 1 ust. 7 pr. spółdz.

⁸ Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116.

przepisy o upadłości spółdzielni⁹, a w wyniku dalszego odesłania, określonego w art. 137 pr. spółdz. w sprawach nieuregulowanych, przepisy prawa upadłościowego. Regulacja prawna jest zatem zsynchronizowana i obejmuje całokształt zagadnień związanych z postępowaniem upadłościowym. W pełnym zakresie chroni prawa członka spółdzielni i gwarantuje realizację jego praw¹⁰.

Wszczęcie postępowania upadłościowego nie uszczupla praw członka spółdzielni do przekształceń praw lokatorskich lub prawa najmu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu względnie na odrębną własność lokali¹¹, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹². Dokładna analiza przyjętych rozwiązań prawnych pozwala przedstawić je w poniższym zestawieniu:

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę:

a) przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z art. 11¹ ust. 1, po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej, na poczet którego zalicza się zwaloryzowany wkład mieszkaniowy; nie podlega przekształceniu lokal w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; umowa powinna być zawarta w formie pisemnej,

b) przeniesienia odrębnej własności lokalu na zasadzie art. 12 po dokonaniu przez członka spółdzielni spłaty zobowiązań za jego lokal z tytułu:

⁹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.; także A. S t e f a n i a k, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, wyd. 7, Warszawa 2001, s. 129 i nast.

¹⁰ Prezentowane są nawet poglądy, że członkowie spółdzielni mają większą szansę do odzyskania mieszkań od upadłej spółdzielni. Zostały bowiem w pełni zabezpieczone prawa osób, które zawarły przedwstępne umowy z deweloperem i ujawnili roszczenie z tego tytułu do księgi wieczystej; bliżej A. S t e f a n i a k a, *Krok do przodu*, Rzeczpospolita nr 233 z dnia 6 października 2003 r.

¹¹ R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 2 zmien., Warszawa 2003, s. 305; ponadto G. B i e n i e k, *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 9.

¹² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

- części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, obejmujących część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z powodu modernizacji budynku,
- zobowiązań spółdzielni z kredytów i pożyczek pobranych na remont nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- zadłużenia w uiszczeniu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wszelkie koszty z tym związane ponosi nabywający prawa członek spółdzielni. Wynagrodzenie notariusza i opłaty sądowe są ulgowe i wynoszą po 1/3 wysokości najniższego wynagrodzenia ustalonego przez odrębne przepisy.

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana, zgodnie z art. 17¹⁴, zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań związanych z budową, a w tym z tytułu zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- b) uzupełnienia wkładu budowlanego z powodu modernizacji budynku,
- c) przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni na remont nieruchomości,
- d) spłaty zadłużenia z racji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Przeniesienie własności lokalu następuje w formie aktu notarialnego. Koszty związane z jego sporządzeniem obciążają członka spółdzielni. Opłaty sądowe i wynagrodzenie notariusza są ulgowe i ustalone w wysokości po 1/3 najniższego wynagrodzenia.

3. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, przedłożone na podstawie art. 17¹⁵, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia obowiązana jest przenieść na członka udział we współwłasności tego garażu. Przyjęto domniemanie, że udziały za każde miejsce postojowe są równe, o ile statut spółdzielni nie stanowi

inaczej. Członek powinien dokonać wymienionych w ustawie spłat na rzecz spółdzielni. Koszty z tym związane ponoszą w odpowiednich ułamkowych częściach nabywający członkowie. Umowa powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego.

4. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz najemcy pomieszczenia wykorzystywanego przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia obowiązana jest na zasadzie art. 39 zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę o przeniesienie własności lokalu. Sporządzenie umowy nastąpi po dokonaniu spłaty przypadającej jako uzupełnienie wkładu z modernizacji budynku, zobowiązań spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek na remont nieruchomości, zadłużenia za świadczenia z umowy najmu.

Koszty zawarcia umowy i inne ponosi członek spółdzielni. I w tym przypadku przysługują ulgowe opłaty sądowe i wynagrodzenie notariusza w wysokości po 1/3 najniższego wynagrodzenia.

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć na zasadzie art. 48 z tym najemcą umowę:

a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

b) ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w obu przypadkach pod warunkiem złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcia w poczet członków spółdzielni,

c) przeniesienia własności lokalu na warunkach przewidzianych w art. 12 ustawy.

Koszty związane z tymi czynnościami ponosi najemca. Przy zawarciu umowy notarialnej obowiązują ulgowe opłaty sądowe i wynagrodzenie notariusza w wysokości po 1/3 najniższego wynagrodzenia.

Po śmierci członka spółdzielni lub najemcy, którzy wystąpili z żądaniami realizacji swych praw podmiotowych, uprawnienia te przechodzą na ich spadkobierców na warunkach wymienionych w art. 48¹ ustawy.

Dyspozycja art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanawia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni¹³.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu z mocy prawa przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności lokalu albo we własność domu jednorodzinnego (art. 1000 § 4 k.p.c.).

W drodze wykładni gramatycznej art. 54¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy dojść do wniosku, że roszczenia z „ekspektatywy” własnościowego prawa do lokalu i „ekspektatywy odrębnej własności lokalu” w razie wszczęcia postępowania upadłościowego mogą być dochodzone na warunkach określonych w ustawie.

Umowy te, zawarte zgodnie z art. 17⁴ i art. 18 ust. 1 w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązują strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Ekspektatywy te są zbywalne wraz z wkładami budowlanymi lub ich częściami, przechodzą na spadkobierców i podlegają egzekucji. Skuteczność przejścia tych praw zarówno w wyniku dziedziczenia, jak również nabycia czynnościami *inter vivos* są uzależnione od przyjęcia następcy prawnego w poczet członków spółdzielni. W przypadku kolejnego zbycia, przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków spółdzielni, skuteczność zbycia następuje z chwilą przyjęcia na członka spółdzielni aktualnego nabywcy. Umowy zbycia tych praw wymagają formy aktu notarialnego. Charakterystyka opisanych praw pozwala przedstawić tezę, że zaspokojenie roszczeń wynikających z tych umów powinno nastąpić poza masą upadłościową i jest to możliwe, gdy dany lokal został wybudowany, w przeciwnym

¹³ Bliżej E. Bońc z a k - K u c h a r c z y k, *Gdy spółdzielnia upada*, Rzeczpospolita z dnia 2 września 2003 r., nr 204.

razie roszczenie może być dochodzone na ogólnych zasadach przewidzianych w prawie upadłościowym.

Niejako *ad vocem* wymaga wyjaśnienia sytuacja prawna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wpisanego do założonej dla niego księgi wieczystej z powodu niezamieszczenia stosownego wniosku o wpis w akcie notarialnym. W judykaturze prezentowany jest pogląd¹⁴, że wpis tego prawa, dla którego istnieje księga wieczysta, ma znaczenie konstytutywne. Brak wpisu przeniesienia tego prawa powoduje nieskuteczność sporządzonej umowy i dalej zbywca będzie ujawniony w księdze wieczystej. Do takiego wniosku można dojść w drodze wykładni art. 245¹ k.c., w myśl którego do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, a jest nim również własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (art. 244 § 1 k.c.), potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą, a ponadto, jeżeli prawo to jest ujawnione w księdze wieczystej, wpis do tej księgi, chyba że przepis odrębny stanowi inaczej. Inaczej postanawia § 2 art. 244 k.c., stanowiąc, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulują odrębne przepisy. A przepisy te nie zajmują w tej mierze stanowiska. Powszechnie przyjmuje się, że posiadają one charakter przepisu szczególnego, co zgodnie z paremią *lex specialis derogat legi generali* stwarza im supremację nad zasadami wynikającymi z brzmienia art. 244 § 1 k.c. W myśl art. 17² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skuteczność prawna zbycia tego prawa zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym również w rozumieniu art. 17² ust. 1, a umowa jego zbycia powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, zaś wypis aktu niezwłocznie przesłany spółdzielni. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, do których stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wie-

¹⁴ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2003 r. III CZP 50/02 w uzasadnieniu podnosi konieczność ujawnienia tego prawa w urzędowej księdze wieczystej. Została ona skomentowana przez I. L e w a n d o w s k ą, *Fatalne skutki zaniedbania wpisu*, Rzeczpospolita z dnia 9 września 2003 r., nr 210.

czystych dla nieruchomości. W razie przekształcenia tych praw w prawo własności lokalu lub prawo własności domu jednorodzinnego, księga wieczysta dla nich urządzona staje się księgą dla nieruchomości, a wpisana hipoteka staje się hipoteką na nieruchomości. I tylko w tych przypadkach właściciel nieruchomości jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości (art. 24¹ ust. 3 u.k.w.i h.). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zajmuje w tej mierze żadnego stanowiska i ogranicza się do ustalenia obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste (art. 17⁶ u.k.w.i h.)¹⁵. Obowiązek jego ujawnienia w księdze wieczystej i zamieszczenia w tej mierze wniosku w akcie notarialnym można jedynie wywieść z brzmienia art. 92 § 4 pr. o not. Przepis ten postanawia, że jeżeli w wyniku umowy następuje zbycie prawa, a w tym w przypadku przeniesienia z uprawnionego na nabywcę ujawnionego w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego, należy postąpić tak jak przy przeniesieniu własności nieruchomości, czyli inaczej mówiąc, zamieścić w akcie notarialnym stosowny wniosek o jego wpis do księgi wieczystej. Jednakże i w tym przypadku wpis nie posiada charakteru prawotwórczego. Niedopełnienie tego obowiązku należy rozpatrywać w kontekście niewykazania należytej staranności przy sporządzeniu umowy jego przeniesienia na nabywcę. Brak ten nie powoduje jednak ujemnych następstw dla nabywcy, poza tym, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Usunięcie tej niezgodności powinno nastąpić na tych samych zasadach jak przy nieruchomościach (art. 10 ust. 1 w zw. z art. 24¹ ust. 1 u.k.w.i h.). Notariusz winien zamieścić stosowny wniosek w akcie notarialnym, a nie zobowiązywać nabywcę do jego złożenia po przyjęciu na członka spółdzielni. Konkludując, należy przyjąć, że nieujawnienie nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w założonej księdze wieczystej nie wywołuje żadnych ujemnych następstw prawnych przy jego przekształcaniu w inne prawo w postępowaniu upadłościowym.

¹⁵ Również nie zajmuje w tej mierze stanowiska rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122. Jedynie w § 21 rozporządzenie przewiduje zasady obowiązujące przy założeniu księgi wieczystej.

Postępowanie upadłościowe wobec zakładów ubezpieczeń

Do postępowania upadłościowego zakładów ubezpieczeń uregulowanych ustawą z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej¹⁶ mają zastosowanie przepisy art. 471-480 pr. upadł. i napr. oraz art. 98 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczeń Komunikacyjnych¹⁷.

Należy zwrócić przy tym uwagę, że art. 143 tej ostatniej ustawy nadał nowe brzmienie art. 19b pr. o not. w zakresie zawarcia umowy o obowiązkowym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej, określonej w art. 19 lit. a tego prawa. Szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego ustali minister właściwy do spraw instytucji finansowych w drodze rozporządzenia wydanego w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Notarialnej oraz Polskiej Izby Ubezpieczeń. W rozporządzeniu tym zostanie określony również termin powstania obowiązku ubezpieczenia, minimalna suma gwarancyjna przy uwzględnieniu specyfiki wykonywanego zawodu i zakresu realizowanych zadań. Nowa definicja umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej, zawarta w art. 9, obejmuje odpowiedzialność cywilną notariusza za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym oraz wynikiłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o ile nie sprzeciwia się to ustawie lub właściwości (naturze) danego rodzaju stosunków. Odpowiedzialnością są również objęte szkody wyrządzone umyślnie lub w wyniku rażącego niedbalstwa ubezpieczającego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie lub w umowie międzynarodowej. Odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń trwa przez okres wskazany w umowie i kończy się z upływem ostatniego dnia tego okresu. Zakład ubezpieczeń wypłaca odszkodowanie lub świadczenie z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia na podstawie uznania roszczenia uprawnionego z umowy ubezpieczenia w oparciu o własne ustalenia, zawartą ugodę lub prawomocne orzeczenie sądu w granicach odpowie-

¹⁶ Dz.U. Nr 124, poz. 1151. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004 r. w miejsce ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej, Dz.U. Nr 11, poz. 62 z późn. zm.

¹⁷ Dz.U. Nr 124, poz. 1152. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

działności, nie więcej niż do wysokości sumy gwarancyjnej ustalonej w umowie. Przedstawione zagadnienia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariusza wymagać będą odrębnego omówienia z chwilą wydania nowego rozporządzenia wykonawczego.

Przechodząc zaś do *meritum* niniejszych rozważań, należy stwierdzić, że nowa regulacja prawna działalności ubezpieczeniowej wraz z przepisami prawa upadłościowego i naprawczego jest spójna i zupełna. Dotyczy całokształtu postępowania upadłościowego¹⁸.

Wniosek o ogłoszenie upadłości zakładu ubezpieczeń może zgłosić dłużnik lub każdy z jego wierzycieli, a nadto Komisja Nadzoru Ubezpieczeń i Funduszy Emerytalnych, zwana Komisją, która jest uczestnikiem postępowania upadłościowego. Syndykiem zakładu ubezpieczeń może być tylko osoba posiadająca znajomość organizacji i zasad działania zakładów ubezpieczeń. Może nim być także inny zakład ubezpieczeń. Sąd w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości, po zasięgnięciu opinii Komisji, ustanawia kuratora do reprezentowania interesów osób ubezpieczających, uposażonych lub uprawnionych z umów ubezpieczenia. W tym postępowaniu tworzy się z dniem ogłoszenia upadłości osobną masę upadłości, przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń z tytułu umów ubezpieczenia oraz kosztów likwidacji tej masy upadłości przeprowadzanej przez syndyka z udziałem kuratora. Przepisy prawa upadłościowego stosuje się odpowiednio w razie ogłoszenia upadłości zakładu krajowego prowadzącego także działalność poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, w państwie lub państwach Unii Europejskiej.

Postępowanie upadłościowe wobec emitentów obligacji zostało uregulowane w art. 483-491 pr. upadł. i napr. Przepisy te stosuje się przy ogłoszeniu upadłości podmiotu emitującego obligacje, pod warunkiem, że na zabezpieczenie praw z obligacji ustanowiono zabezpieczenie na majątku emitenta¹⁹.

¹⁸ Regulację prawną działalności ubezpieczeniowej uzupełniają ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o nadzorze ubezpieczeniowym i emerytalnym oraz o Rzeczniku Ubezpieczonych i o pośrednictwie ubezpieczeniowym, Dz.U. Nr 124, poz. 1153 i 1154, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

¹⁹ Bliżej A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Kraków 2003, s. 1131 i nast.; także J. Broł, *Prawo upadłościowe w świetle praktyki sądowej*, Warszawa 1995, s. 168 i nast.

Układ

Przepisy prawa upadłościowego i naprawczego przewidują także postępowanie układowe. Występuje ono wtedy, gdy w myśl art. 267 ust. 1 sąd ogłosi upadłość z możliwością zawarcia układu, a propozycje układowe nie zostały wcześniej złożone. Układ może przewidywać zaspokojenie wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego. Wiąże on wszystkich wierzycieli, których wierzytelności według ustawy zostały objęte układem, choćby nawet nie zostały umieszczone na liście. Układ nie narusza praw wierzyciela wobec poręczyciela upadłego, współdłużnika upadłego, ani też praw wynikających z hipoteki, zastawu, zastawu rejestrowego i hipoteki morskiej, jeżeli były one ustanowione na mieniu osoby trzeciej. Układ nie narusza także tych praw, jeżeli były ustanowione na mieniu upadłego, chyba że uprawniony wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonej wierzytelności układem. Sąd wydaje postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego po uprawomocnieniu się postanowienia zatwierdzającego układ. Po zakończeniu postępowania upadły odzyskuje prawo do władania i zarządzania swoim majątkiem w takim zakresie, w jakim wynika to z treści układu. Układ wraz z odpisem prawomocnego postanowienia o zatwierdzeniu układu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej i rejestrach. Z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ *ex lege* ulegają umorzeniu postępowania zabezpieczające egzekucje prowadzone przeciwko upadłemu. Dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia stwierdzającego wykonanie układu, upadły odzyskuje prawo swobodnego zarządzania majątkiem i rozporządzania jego składnikami (art. 297 ust. 3). W przypadku uchylecia układu dotychczasowi wierzyciele dochodzą swych roszczeń w podjętym postępowaniu upadłościowym w pierwotnej wysokości.

Postępowanie naprawcze

Postępowanie naprawcze uregulowano w części IV, w art. 492-521 pr. upadł. i napr. Jest to instytucja nowa i dotyczy zagrożonych niewypłacalnością przedsiębiorców wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego, z pewnymi ustawowymi wyjątkami. Zagrożenie niewypłacalnością następuje wówczas, gdy mimo wykonywania przez przedsiębiorcę swoich zobowiązań, na podstawie rozsądnej oceny sytuacji ekonomicznej, jest

oczywiste, że w niedługim czasie stanie się on niewypłacalny. Celem postępowania naprawczego, prowadzonego jedynie pod kontrolą sądu, jest doprowadzenie do pozasądowego układu z wierzycielami w zakresie restrukturyzacji jego zobowiązań. Jego wszczęcie nie ma wpływu na wniesienie przeciwko niemu postępowania sądowego, w tym w przedmiocie ogłoszenia upadłości na wniosek wierzyciela, oraz postępowania administracyjnego. Jednakże z dniem wszczęcia zawieszają się spłatę zobowiązań przedsiębiorcy oraz naliczanie odsetek ustawowych. Nie mogą być wszczynane przeciwko przedsiębiorcy egzekucje i postępowanie zabezpieczające, a wszczęte podlegają zawieszeniu. Potrącenie wierzytelności jest dopuszczalne z zachowaniem przesłanek wymienionych w art. 89.

Zgodnie z art. 501 ust. 1 od dnia wszczęcia postępowania naprawczego do dnia prawomocnego rozstrzygnięcia w zakresie zatwierdzenia układu lub umorzenia postępowania, przedsiębiorca nie może zbywać ani obciążać swego majątku w ramach zakazu przewidzianego w art. 81 i 82 ze skutkami prawnymi wpisu jego wykreślenia w księdze wieczystej. Propozycja restrukturyzacji majątku przedsiębiorstwa powinna zaś wskazywać, jaka część majątku zostanie zbyta, wydzierżawiona, wynajęta, a nadto określać sposób zbycia oraz cel, na jaki zostaną przeznaczone uzyskane środki.

W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy odnoszące się do postępowania układowego.

Upadłość przedsiębiorstwa państwowego

Przedsiębiorstwo państwowe może, według art. 24 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych²⁰, być postawione w stan upadłości. Z chwilą ogłoszenia upadłości organ założycielski odwołuje dyrektora przedsiębiorstwa i wyznacza reprezentanta upadłego. Ulegają również rozwiązaniu z mocy prawa organy samorządu załogi przedsiębiorstwa. Z dniem ogłoszenia wszczęcia postępowania upadłościowego wobec likwidowanego przedsiębiorstwa, ulega zawieszeniu postępowanie likwidacyjne, a z dniem ogłoszenia – upadłości umorzeniu z mocy prawa. W sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą mają zastosowanie przepisy prawa upadłościowego. Zgodnie z art. 49, z dniem likwi-

²⁰ Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981.

dacji lub upadłości przedsiębiorstwa państwowego mienie pozostałe po likwidacji lub upadłości, w tym środki finansowe, przejmuje – z wyjątkiem przedsiębiorstwa, którego organem założycielskim był Minister Obrony Narodowej – minister właściwy do spraw Skarbu Państwa albo Agencja Nieruchomości Rolnych²¹. Jednakże do czasu zadysponowania tym mieniem, minister właściwy do spraw Skarbu Państwa wyznacza jego zarządcę. Mienie pozostałe po likwidacji przedsiębiorstwa, którego organem założycielskim był Minister Obrony Narodowej, podlega przekazaniu na zasadzie i w trybie ustawy z dnia 30 maja 1996 r.²²

Reasumując, należy dojść do wniosku, że obszerna i skomplikowana materia prawa upadłościowego *sensu largo* będzie w większym zakresie niż dotychczas oddziaływać na czynności notarialne. Dogłębna znajomość tego prawa i przepisów Unii Europejskiej pozwolą na prawidłowe kształtowanie praktyki notarialnej i poprawną wykładnię problemów kontrowersyjnych. Przyczyni się także do pełnej realizacji obowiązków notariusza w przedmiocie czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 pr. o not.).

²¹ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. Nr 64, poz. 592.

²² Art. 49 ust. 5 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych; patrz również przypis 7.