

Daniel Jakimiec

dr, referendarz sądowy w sądzie rejonowym

ORCID: 0000-0003-1014-5759

Wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego a ustanowienie hipoteki

Księga wieczysta jest rejestrem publicznym, w którym odpowiednio do art. 1 ust. 1 u.k.w.h. są ujawniane dane faktyczne służące oznaczeniu nieruchomości oraz jej stan prawny. Struktura tego rejestru publicznego w sposób generalny została określona przez ustawodawcę treścią art. 25 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. W regulacji powołanego przepisu ustawodawca przyjął ujawnienie w pierwszym dziale księgi wieczystej oznaczenia przedmiotu praw, których dotyczą wpisy w pozostałych trzech działach. W systematyce księgi wieczystej dział drugi, w myśl powyższego przepisu, został przeznaczony na wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego oraz uprawnionego z tytułu spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. Dział trzeci, stosownie do art. 25 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h., jest przeznaczony do dokonywania wpisów ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek, a także na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Ostatni z działów księgi wieczystej, tj. czwarty, przeznaczono na wpisy dotyczące hipotek. W tym miejscu można przyjąć za Edwardem Gniewkiem, że przyjęta w art. 25 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. struktura ksiąg wieczystych posiada charakter dostosowany do ich realnego systemu: rozpoczyna się od oznaczenia w dziale pierwszym nieruchomości jako przedmiotu praw ujawnionych w dziale drugim, poprzez wpisy w dziale trzecim i czwartym co do obciążających ją praw i ograniczeń w rozporządzaniu prawem do niej¹.

We wskazanym dziale trzecim księgi wieczystej ujawnia się wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. oraz informację o zatwierdzeniu układu, o którym stanowi art. 168

¹ E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 594–595.

ust. 1 pr. rest. Wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego ze względu na treść art. 67 ust. 1 pr. rest. stanowi ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Regulacja powołanego tu przepisu poprzez ograniczenie lub wyłączenie dłużnika w rozporządzaniu nieruchomością objętą masą restrukturyzacyjną zabezpiecza interes prawny uczestników postępowania restrukturyzacyjnego. Natomiast ujawnienie w księdze wieczystej informacji o zatwierdzeniu układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym stanowi wpis innych praw, tj. przysługujących wierzycielom względem dłużnika. Prawa te na podstawie postanowienia, o którym stanowi art. 169 ust. 1 pr. rest., powinny zostać wskazane w treści wpisu wieczystoksięgowego.

Przyjęta przez ustawodawcę w art. 25 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. struktura księgi wieczystej służy usystematyzowaniu jej treści i realizacji funkcji, jakie ma do spełnienia. Normatywne uporządkowanie wpisów w treści księgi wieczystej implikuje ich przejrzystość i sprzyja urzeczywistnieniu wspomnianych funkcji. Wśród tych funkcji można wskazać: ewidencyjno-informacyjną, ochronną, kontrolną, ostrzegawczą, prawotwórczą i fiskalną². Funkcja ewidencyjno-informacyjna polega na gromadzeniu określonych informacji oraz utrwalaniu ich przez dokonywanie wpisów i przechowywanie dokumentów. Funkcja ochronną sprowadza się do tego, że księgi wieczyste stanowią źródło informacji dla zainteresowanych podmiotów o stanie prawnym nieruchomości. Ponadto poprzez wpisy w niej ujawnione określone podmioty uzyskują ochronę swoich praw, np. dłużnik i wierzyciele, będący uczestnikami postępowania restrukturyzacyjnego. Funkcja kontrolna wiąże się z zasadą jawności ksiąg wieczystych uregulowaną w art. 2 u.k.w.h. i podaniem do publicznej wiadomości ujawnionych tu wpisów. Przy czym dokonywanie wpisów w treści księgi wieczystej zostało poddane pod kontrolę sądu, w tym przez środki zaskarżenia, które przysługują. Funkcja ostrzegawcza z kolei jest realizowana poprzez dostarczanie zainteresowanym podmiotom niezbędnych informacji dotyczących nieruchomości, z którymi wiązą się skutki prawne.

W tym miejscu trzeba wskazać, że według trafnego stanowiska przedstawicieli jurysprudencji i judykatury, w tym Sądu Najwyższego zamieszczenie wpisu w niewłaściwym dziale księgi wieczystej nie ma znaczenia dla jego skuteczności prawnej³. Pogląd ten należy uzupełnić o stwierdzenie, że stanowi to konsekwencję przyjęcia przez ustawodawcę w polskim porządku prawnym zasady deklaratywnego charakteru wpisów wieczystoksięgowych. Wpisy w księdze wieczystej o charakterze konstytutywnym stanowią wyjątek,

² Na ten temat szerzej J. Pisuliński, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. *idem*, LexisNexis Polska, Warszawa 2014, s. 31–43.

³ M. Kučka, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, op. cit.*, s. 435–437; tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, LexisNexis nr 302189.

jednym z nich jest ujawnienie hipoteki. Podkreślić wypada, że przyjęcie przez ustawodawcę w polskim porządku prawnym zasady deklaratywnego charakteru wpisów nie sprzyja ujawnieniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, a tym samym realizacji bezpieczeństwa obrotu prawnego. Z tych względów nie pozostaje to bez znaczenia dla urzeczywistnienia ochrony interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego. Zaznaczyć bowiem należy, że wpisy w poszczególnych działach księgi wieczystej pozostają we wzajemnej relacji i stanowią podstawę oceny dopuszczalności kolejnych z nich. Wynika to z tego, że sąd, decydując o dopuszczalności wpisu wieczystoksięgowego, bierze pod uwagę, stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., także treść księgi wieczystej.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozważań dotyczących ujawnienia wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c., można stwierdzić, że zamieszczenie tego orzeczenia w niewłaściwym dziale księgi wieczystej nie ma wpływu na jego skuteczność prawną. Z chwilą złożenia wniosku o ujawnienie faktu prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego rozpoczyna się bowiem ochrona interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego w postępowaniu wieczystoksięgowym. Stanowi to konsekwencję faktu, że z chwilą złożenia wniosku wieczystoksięgowego w księdze wieczystej zostaje ujawniona wzmianka o nim, która na podstawie art. 8 u.k.w.h. wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ten sposób zostaje podana do wiadomości publicznej informacja, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym art. 8 u.k.w.h. nie wskazuje działu księgi wieczystej w którym wzmianka o wniosku powinna zostać ujawniona. Wzmianka zamieszczona w każdym dziale księgi wieczystej ujawniającym stan prawny (poza pierwszym, zawierającym oznaczenie nieruchomości) uchyla zatem działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wpis przedmiotowego ostrzeżenia, stanowiący *esentio* rozważań, nie został uregulowany przez ustawodawcę *expressis verbis* treścią przepisów ustawy – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku. Wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego stanowi implikację regulacji norm prawnych przewidujących wyłączenie lub ograniczenie dłużnika w rozporządzaniu masą układową, w skład której wchodzi także nieruchomość posiadająca urządzonej księgę wieczystą. Normami, o których mowa, są: art. 67 ust. 2 pr. rest. oraz art. 626¹³ § 1 k.p.c.

Przepisom powyższym poświęcono uwagę w dalszej części rozważań, natomiast w tym miejscu warto zaznaczyć za Piotrem Mysiakiem i Łucją

Wierzycką, że wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowanie restrukturyzacyjnego posiada wielorakie znaczenie dla interesu prawnego jego uczestników. W tym miejscu można dodać, że wpis taki oddziałuje także na wartość nieruchomości i rozporządzanie prawem do niej⁴. Informacje, które z niego wynikają, w istotny sposób wpływają na korzystanie z nieruchomości, ponieważ podmioty zainteresowane stanem prawnym nieruchomości poprzez jego treść uzyskują informację o ograniczeniu dłużnika w rozporządzaniu przysługującym mu do niej prawem. Ograniczenie to następuje stosownie do art. 67 ust. 1 pr. rest. na rzecz nadzorcy sądowego i zarządcy. Przy czym zgodnie z art. 19 ust. 1 pr. rest. tokiem postępowania restrukturyzacyjnego kieruje sędzia-komisarz, sprawując nadzór nad czynnościami wymienionych podmiotów⁵. W zakresie nadzoru sędziego-komisarza znajduje się ochrona interesów wierzycieli, w tym przez zabezpieczenie majątku dłużnika. Jednym ze sposobów tego zabezpieczenia jest właśnie wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego.

Już wskazano, że przepisy ustawy – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku nie przyznają *expressis verbis* żadnemu z podmiotów legitymacji czynnej do złożenia wniosku o wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego. Wpis, o którym mowa, może nastąpić bądź z urzędu, na skutek przesłania do sądu wieczystoksięgowego przez sędziego-komisarza na podstawie art. 18 ust. 1 pr. rest. w zw. z art. 20 pr. rest. postanowienia o otwarciu przyspieszonego postępowania układowego lub postępowania układowego, gdy został ustanowiony nadzorca sądowy, bądź postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego, gdy został ustanowiony zarządca. Ponadto każdy z wymienionych podmiotów, tj. nadzorca sądowy lub zarządca, może złożyć wniosek o wpis przedmiotowego ostrzeżenia.

W związku z tym, że przepisy ustawy – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku nie zawierają żadnych szczegółowych regulacji dotyczących wszczęcia i prowadzenia postępowania wieczystoksięgowego o wpis ostrzeżenia będącego przedmiotem rozważań, znajdują do niego zastosowanie ogólne regulacje zamieszczone w Kodeksie postępowania cywilnego poświęcone postępowaniu wieczystoksięgowemu; otóż wszczęcie postępowania

⁴ P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, LexisNexis Polska, Warszawa 2012, s. 56–57; Ł. Wierzycka, *Cztery działy księgi wieczystej i uycena*, „Nieruchomości. Prawo, podatki, praktyka” 2000, nr 3, s. 26.

⁵ Na ten temat szerzej S. Gurgul, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2016, s. 998–1001; I. Gil, [w:] *System prawa handlowego. Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, C.H. Beck, Warszawa 2016, s. 277–283.

wieczystoksięgowego o ujawnienie wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego co do reguły nie różni się zasadniczo od sposobu wszczęcia postępowania o wpis w pozostałych działach księgi wieczystej. Przy czym niezależnie, czy postępowanie wieczystoksięgowe o wpis przedmiotowego ostrzeżenia jest wszczynane na wniosek, czy z urzędu, to stosownie do art. 626² § 3 k.p.c. należy dołączyć do wniosku lub zawiadomienia dokumenty stanowiące jego podstawę. Podstawą wpisu jest postanowienie o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego stosownie do art. 38 ust. 1 pr. rest. i art. 51 ust. 1 pr. rest. Analizując czynną legitymację procesową do złożenia wniosku wieczystoksięgowego lub zawiadomienia o wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego, należy mieć na względzie przede wszystkim regulację art. 626² § 5 k.p.c. W świetle tego przepisu sędzia-komisarz oraz zarządca są podmiotami, które w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy mogą złożyć wniosek wieczystoksięgowy. Ponadto poza dotychczas wymienionymi podmiotami legislator przyznał czynną legitymację do złożenia wniosku wieczystoksięgowego w omawianym przypadku stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. także właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu oraz osobie, na rzecz której wpis ma nastąpić, zatem również dłużnikowi oraz wierzycielowi. Zaznaczyć też trzeba, że zgodnie z powołanym przepisem przekazanie przez notariusza sądowi wieczystoksięgowemu wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego⁶.

Przyjąć więc można, że wymienione podmioty, a wśród nich wierzyciel, poprzez wieczystoksięgowy wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego uzyskują zabezpieczenie swoich praw, a w konsekwencji – ochronę swojego interesu prawnego. Z kolei właściciel nieruchomości i użytkownik wieczysty, w konsekwencji ujawnienia przedmiotowego wpisu w księdze wieczystej, uzyskują ochronę prawną przed skutkami niezgodności stanu prawnego wynikającego z jej treści. Ochrona ta jest dwustronna. Przede wszystkim chodzi tu o roszczenia, które mogą kierować wobec nich wierzyciele, wprowadzeni w błąd co do wartości nieruchomości, na rzecz których zostaną ustanowione hipoteki. Zaznaczyć należy, że dla wierzycieli dłużnika, z udziałem którego toczy się postępowanie restrukturyzacyjne, jak i dla osób trzecich zainteresowanych stanem prawnym nieruchomości nie pozostaje bez znaczenia fakt, że według art. 67 ust. 2 pr. rest. czynności prawne dokonane

⁶ E. Marszałkowska-Krześ, [w:] *Postępowanie cywilne*, red. eadem, C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 441.

przez dłużnika, a dotyczące mienia, wobec którego dłużnik utracił prawo zarządu, są nieważne.

Z kolei wpisy wieczystoksięgowe dokonane z naruszeniem art. 246 ust. 1 pr. rest. stosownie do art. 246 ust. 3 pr. rest. podlegają wykreśleniu z urzędu. Warto też zauważyć, iż przepis art. 67 ust. 1 pr. rest. jest normą generalną i poprzez ogólne stwierdzenie „w postępowaniu restrukturyzacyjnym” wskazuje, że chodzi o każdą czynność prawną podjętą w tego rodzaju postępowaniu. Zwrot ten ustala również, że skutek nieważności, określanej treścią art. 67 ust. 2 pr. rest., dotyczy czynności prawnych podjętych po wydaniu postanowienia o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie art. 38 ust. 1 pr. rest. i art. 51 ust. 1 pr. rest.

Niezależnie od prezentowanych uwag warto zaznaczyć, że postępowanie sądowe o wpis ostrzeżenia w dziale trzecim księgi wieczystej na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. zmierza do zapewnienia aktualizacji stanu prawnego w niej ujawnianego. Wskazać trzeba, że *ratio legis* powołanego przepisu jest dążenie do zapewnienia w jak najszerszym zakresie zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym⁷.

Powołany wyżej przepis art. 626¹³ § 1 k.p.c. należy stosować zatem także w przypadku, gdy właściciel został wyłączony lub ograniczony w wykonywaniu swojego prawa do nieruchomości, jak to ma miejsce w przypadku wydania postanowienia o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego z udziałem nadzorca sądowego lub zarządcy. Przy czym należy stanąć na stanowisku, że sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać wpisu ostrzeżenia o postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym z udziałem wymienionych podmiotów, także wtedy, gdy poweźmie o tym wiadomość przy wykonywaniu innych czynności procesowych. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 626¹³ § 1 k.p.c. zd. 1 sąd ten z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁸. Niezgodnością w analizowanym przypadku jest nieujawnienie ograniczenia właściciela w rozporządzaniu prawem do nieruchomości na podstawie wyżej wskazanego przepisu art. 67 ust. 1 pr. rest. na rzecz realizowanych uprawnień przez nadzorcę sądowego oraz zarządcę.

⁷ Szerzej na ten temat Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 192 oraz Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 218 z głosem A. Szpunara, OSP 1982, poz. 238, a także: S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, LexisNexis Polska, Warszawa 2010, s. 37–39.

⁸ Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73, LexisNexis nr 307596..

Wśród przedstawicieli doktryny Helena Ciepla oraz Ewa Bałań trafnie podkreślają, że obowiązek ten w istocie jest środkiem zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej w zakresie prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazani przedstawiciele doktryny słusznie zauważają, że obecna regulacja dotyczy każdego rodzaju podmiotu mogącego być właścicielem nieruchomości. Konsekwencją wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego w analizowanym przypadku powinien być wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego. Z wpisem tym w dalszej kolejności wiąże się wszczęcie postępowania przynaglącego na podstawie art. 36 ust. 3 i 4 u.k.w.h. Normy owego przepisu znajdują odpowiednie zastosowanie z uwagi na treść art. 626¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 66 ust. 2 pr. rest. Z norm tych wynika bowiem obowiązek ujawnienia przez dłużnika zmiany w oznaczeniu firmy przez zamieszczenie zwrotu: „w restrukturyzacji”⁹.

Z uwagi na to, że wyżej wskazane przepisy posiadają charakter generalny, praktyka judykacyjna sądów restrukturyzacyjnych i wieczystoksięgowych w zakresie wszczęcia postępowania o wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego pozostaje niejednolita. Mianowicie niejednolitość praktyki w przypadku sądów restrukturyzacyjnych i wykonujących w nich czynności sędziów-komisarzy dotyczy przede wszystkim samego wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego o wpis przedmiotowego ostrzeżenia. Z kolei w przypadku sądów wieczystoksięgowych brak jednolitej praktyki judykacyjnej dotyczy wszczęcia i prowadzenia postępowania przynaglącego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 66 ust. 2 pr. rest. Jedne sądy wieczystoksięgowe poprzestają na wpisie w dziale trzecim księgi wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego, inne zaś wszczynają postępowanie przynaglące, zobowiązując dłużnika do ujawnienia w dziale drugim księgi wieczystej zmiany w oznaczeniu firmy przez zamieszczenie określenia „w restrukturyzacji”. W postępowaniu przynaglącym dłużnik jest pouczany o karze grzywny w przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku. Zdaje się być właściwą druga z praktyk sądów wieczystoksięgowych, bowiem dopełnieniem regulacji art. 36 ust. 3 u.k.w.h. jest art. 36 ust. 4 u.k.w.h. Nadmienić należy, że doprecyzowanie przez ustawodawcę obowiązków sędziego-komisarza w zakresie wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego o wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego w normach

⁹ H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2011, s. 76–77.

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości (Regulamin urzędowania sądów powszechnych z dnia 23 grudnia 2015 roku i w ustawie – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku) przyczyniłoby się niewątpliwie do unifikacji praktyki judykacyjnej sądów restrukturyzacyjnych i wieczystoksięgowych.

Ustawodawca przyznał sędziemu-komisarzowi – poprzez treści generalnych norm kompetencyjnych, zamieszczonych m.in. w dziale II i III ustawy – Prawa restrukturyzacyjnego z dnia 15 maja 2015 roku – znaczny zakres uprawnień. Obejmuje on również na podstawie art. 19 ust. 1 pr. rest. zobowiązanie nadzorcy sądowego lub zarządcy do podejmowania czynności procesowych mających na celu ujawnienie w księdze wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego. Jednak, jak uprzednio nadmieniono, obowiązki te zostały określone przez ustawodawcę w sposób generalny i brak w nich bezpośredniego odniesienia do konieczności wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego o wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego i ograniczeniu dłużnika w rozporządzaniu nieruchomością.

Na płaszczyźnie prowadzonych tu rozważań ze względów prakseologicznych należy zgłosić postulat *de lege ferenda* wprowadzenia w treści norm rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości (Regulamin urzędowania sądów powszechnych z dnia 23 grudnia 2015 roku, a także ustawy – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku) w zakresie ujawnienia w księdze wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego szczegółowych regulacji prawnych dotyczących obowiązków sędziego-komisarza. Na gruncie zgłoszonych tu postulatów właściwe wydaje się rozwiązanie, aby sędzia-komisarz w przypadku, gdy w toku prowadzonych czynności ustali, że majątek dłużnika obejmuje też nieruchomości, zarządził zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego. Podstawą wydania takiego zrządzenia jest art. 626¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 20 pr. rest. Do zawiadomienia, jako podstawa wpisu, powinno zostać załączone postanowienie, w którym jest powoływany nadzorca sądowy lub zarządca, a które wydawane jest odpowiednio na podstawie art. 38 ust. 1 pr. rest. i art. 51 ust. 1 pr. rest.

Na tle prowadzonych rozważań trzeba zaznaczyć, że realizowana w drodze czynności sądu wieczystoksięgowego ochrona interesów prawnych w toku prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego przez wpis analizowanego ostrzeżenia nie zawęży się wyłącznie do wierzycieli, ale z uwagi na zasadę jawności ksiąg wieczystych z art. 2 u.k.w.h. oraz zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której stanowi art. 5 u.k.w.h., posiada szerszy wymiar: obejmuje też osoby trzecie zainteresowane stanem prawnym nieruchomości.

Wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowanie restrukturyzacyjnego uchyla działanie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wynika to *expressis verbis* z art. 8 u.k.w.h., który wskazuje właśnie ostrzeżenie.

W kontekście powyższego można przyjąć, że wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego posiada – pomimo generalnego charakteru – istotne znaczenie dla ochrony interesu prawnego jego uczestników. Stwierdzenie to wynika w szczególności ze stadium postępowania restrukturyzacyjnego, w którym wpis ten jest ujawniany w treści księgi wieczystej (razem z uchYLENIEM przez niego działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych stosownie do art. 8 u.k.w.h.). Stąd rozważania w zasadniczej mierze koncentrują się na owym stwierdzeniu, bowiem ustawodawca w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości (Regulamin urzędowania sądów powszechnych z dnia 23 grudnia 2015 roku i w ustawie – Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku) nie zamieścił żadnych szczegółowych regulacji prawnych jemu poświęconych. Obowiązek w zakresie jego ujawnienia wynika jedynie z generalnych norm prawnych, tj. art. 626¹³ 1 k.p.c. w zw. z art. 67 ust. 1 pr. rest.

W prezentowanych rozważaniach wskazano, że księga wieczysta stanowi specjalny rodzaj rejestru publicznego. Ustawodawca charakter taki nadał księdze wieczystej treścią art. 2 u.k.w.h. Rejestr ten przedstawia stan prawny nieruchomości, wskazując podmioty, którym przysługują prawa i uprawnienia do niej. W ramach jej struktury treścią art. 25 ust. 1 pkt. 4 u.k.w.h. dział czwarty legislator przeznaczył dla wpisów dotyczących hipoteki, nie pomijając roszczeń z nią związanych. W tym miejscu trzeba wskazać, że zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstanie hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, co oznacza, że posiada on konstytutywny charakter. Wpis taki jest orzeczeniem wydawanym w postępowaniu wieczystoksięgowym, które może zostać wszczęte w tym przedmiocie stosownie do art. 626 § 5 k.p.c. na wniosek właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego, czyli z reguły w postępowaniu restrukturyzacyjnym dłużnika, ale też wierzyciela, zaś w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy przepisów ustawy wniosek ten może złożyć uprawniony organ¹⁰.

Powołany przepis określa zakres osób posiadających legitymację czynną do złożenia wniosku o dokonanie wpisu wieczystoksięgowego hipoteki. W swojej istocie hipoteka jest prawem umożliwiającym uzyskanie zaspokożenia określonej wierzytelności z przedmiotu nią obciążonego. Przy czym przedmiotem tego obciążenia mogą być nie tylko nieruchomości, ale też, jak stanowi art. 84 u.k.w.h., jej przynależności. Ponadto stosownie do

¹⁰ P. Mysiak, op. cit., s. 101.

art. 65 ust. 2 u.k.w.h. przedmiotem obciążenia hipoteką mogą być użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczna.

Z kolei co do zakresu hipoteki to, jak zauważa Michał Kućka, może ona obciążać także udział w prawach. Hipoteka, podobnie jak inne prawa zastawnicze, posiada charakter niesamoistny, akcesoryjny i nie służy samodzielnemu celowi gospodarczemu. Natomiast, co trafnie wskazuje wskazany przedstawiciel doktryny, służy zabezpieczeniu wierzytelności pieniężnej, w tym – stosownie do art. 68 ust. 1 u.k.w.h. – także przyszłej oraz warunkowej pod warunkiem zawieszającym. Zabezpieczenie następuje do oznaczonej sumy pieniężnej podlegającej ujawnieniu w księdze wieczystej stosownie do art. 68 ust. 2 u.k.w.h. Obecnie hipoteka może zabezpieczać więcej niż jedną wierzytelność, co oznacza odrzucenie przez prawodawcę tradycyjnie przyjmowanej dotychczas zasady szczególowości¹¹.

Dystynktywnym *essentialia* identyfikującym hipotekę jest, jak zauważa Kamil Zaradkiewicz, nie tyle zabezpieczana wierzytelność, co stosunek prawny, z którego jedna lub więcej wierzytelności określonych we wpisie wieczystoksięgowym wynikają lub mogą wynikać. Konieczność wskazania stosunku prawnego nie zwalnia stron umowy o ustanowieniu hipoteki od określenia, tj. zindywidualizowania zabezpieczanej wierzytelności. Z uwagi na możliwość zabezpieczenia więcej niż jednej wierzytelności hipotekę ukształtowano jako prawo podzielne. Wierzytelności zabezpieczane hipoteką można zmieniać, w tym zastępować wierzytelność dotychczas istniejącą nową. Przy czym, odwołując się do treści art. 69 u.k.w.h., należy nadmienić za Zaradkiewiczem, że hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, o ile zostały wskazane w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Wygaśnięcie zabezpieczonych wierzytelności skutkuje wygaśnięciem hipoteki. Jeżeli zabezpiecza kilka wierzytelności, wówczas hipoteka wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej z nich¹².

Niezależnie od powyższych uwag należy stwierdzić, że ustanowienie hipoteki stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomości. Stwierdzenie to posiada istotne znaczenie z punktu widzenia prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego i wykonywanych w nim przez nadzorcę sądowego, zarządcę oraz radę wierzycieli uprawnień. Udział w postępowaniu restrukturyzacyjnym nadzorcy sądowego lub zarządcy powoduje, że znajduje

¹¹ M. Kućka, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, op. cit., s. 437.

¹² K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 807–808.

zastosowanie norma art. 67 ust. 1 pr. rest. Stosownie do powołanego przepisu dłużnik w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym oraz w postępowaniu sanacyjnym zostaje ograniczony w rozporządzaniu przysługującym prawem do nieruchomości na rzecz wyżej wskazanych podmiotów. Uprawnienia są wykonywane przez nadzorcę sądowego lub zarządcę odpowiednio na podstawie art. 39 ust. 1 pr. rest. oraz art. 53 ust. 1 pr. rest. Ponadto, jak wskazano, gdy zostanie ustanowiona rada wierzycieli, wówczas dłużnik również musi uzyskać jej zezwolenie stosownie do art. 129 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pr. rest. na obciążenie nieruchomości lub jej sprzedaż. W odróżnieniu od nadzorcy sądowego lub zarządcy, tj. stałych podmiotów uczestniczących w jednym z wyżej wskazanych postępowań restrukturyzacyjnych, rada wierzycieli, pomimo że może występować w każdym z nich, jest organem fakultatywnym. Zasadność ustanowienia tego organu ustawodawca pozostawił ocenie sędziego-komisarza stosownie do art. 121 ust. 1 pr. rest. Ustanowienie jej może nastąpić z urzędu lub na wniosek. Przy czym z regulacji art. 10 ust. 1 pr. rest, art. 39 ust. 1 pr. rest. art. 53 ust. 1 pr. rest. oraz 128 ust. 1 pr. rest. wynika, że to nadzorcy sądowemu lub zarządcy, a także sędziemu-komisarzowi sprawującemu nad nimi nadzór (stosownie do art. 19 ust. 1 pr. rest.) ustawodawca powierzył, jako stałym podmiotom, w pierwszej kolejności kontrolę czynności dłużnika w postępowaniu restrukturyzacyjnym. Zadecydowały też o tym względy prakseologiczne postępowania restrukturyzacyjnego, bowiem rada wierzycieli jest organem kolegialnym podejmującym decyzje w drodze uchwał. Podjęcie uchwały wymaga zwołania rady wierzycieli, podczas gdy nadzorca sądowy lub zarządca czy sędzia-komisarz mogą podejmować czynności niezwłocznie w związku z bezpośrednio zaistniałą potrzebą. Podmioty tu wymienione w postępowaniu restrukturyzacyjnym realizują ochronę interesów prawnych w odniesieniu do ogółu jego uczestników, podczas gdy rada wierzycieli kieruje się ochroną interesów prawnych swoich członków. Stąd też rozważania koncentrują się na uprawnieniach nadzorcy sądowego lub zarządcy, jako podmiotów, od których decyzji w pierwszej kolejności zależy rozporządzanie prawem do nieruchomości, w tym przez ustanowienie hipoteki.

Jest to zatem ochrona prawna ukierunkowana na wyżej wskazane prerogatywy postępowania restrukturyzacyjnego. Przy czym w postępowaniu wieczystościowym ochrona prawna posiada szerszy zakres ze względu na zasadę jawności ksiąg wieczystych i ich publiczny, tj. powszechny dostęp. Pragmatycznie ujmując, w analizowanym przypadku ochrona prawna obejmuje też podmioty, które zamierzają zabezpieczyć swoją wierzytelność przez ustanowienie hipoteki. Informacje, które wynikają z wpisu wieczystościowego

ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego, w istotny sposób wpływają na korzystanie z nieruchomości, ponieważ podmioty zainteresowane stanem prawnym nieruchomości poprzez jego treść dowiadują się o ograniczeniu dłużnika w rozporządzaniu przysługującym mu do niej prawem, w tym o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka. Stąd poprzez zapoznanie się z treścią wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia mogą uniknąć sankcji nieważności czynności prawnej przewidzianej treścią art. 67 ust. 2 pr. rest.¹³ W zakresie nadzoru sędziego-komisarza znajduje się ochrona interesów wierzycieli, również przez zabezpieczenie majątku dłużnika. Jednym ze sposobów tego zabezpieczenia jest właśnie wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego.

W kontekście powyższego można przyjąć, że ustanowienie hipoteki po wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego zależy od zgody nadzorca sądowego lub od podjęcia czynności w tym przedmiocie przez zarządcę. Stąd wynika, że relacja legitymacji materialnej i procesowej w przypadku powołania nadzorca sądowego lub zarządcy prezentuje się niejednolicie. Gdy zostanie powołany nadzorca sądowy, legitymacja materialna i procesowa doznaje ograniczenia stosownie do art. 39 ust. 1 pr. rest. w zw. z art. 277 ust. 1 i ust. 2 pr. rest., zaś w przypadku zarządcy ulega wyłączeniu odpowiednio do art. 53 ust. 1 pr. rest.

W sprawach dotyczących masy sanacyjnej zarządca dokonuje czynności w imieniu własnym na rachunek dłużnika, przy czym nie odpowiada za zobowiązania zaciągnięte w sprawach dotyczących masy sanacyjnej odpowiednio do art. 53 ust. 1 pr. rest. Wskazać trzeba, że stan funduszków masy restrukturyzacyjnej może być badany przez radę wierzycieli na podstawie art. 128 ust. 1 pr. rest. Rada wierzycieli również ma wpływ na kształt tej masy, a to przez udzielanie dłużnikowi bądź zarządcy zezwolenia na jej obciążenie, także hipoteką. W przypadku gdy rady wierzycieli nie powołano, zezwolenia udziela sędzia-komisarz stosownie do art. 139 ust. 1 pr. rest. Zatem ustawodawca nie przyjął bezwzględnego zakazu obciążania składników masy restrukturyzacyjnej. Specyfika postępowania restrukturyzacyjnego uzasadniła natomiast przyjęcie przez legislatora przepisu art. 129 ust. 1 pkt 3 pr. rest. chroniącego masę restrukturyzacyjną¹⁴.

Ustanowienie hipoteki po wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego zależy więc od zgody nadzorca sądowego lub od podjęcia czynności w tym

¹³ Na ten temat szerzej S. Gurgul, op. cit., s. 998–1001.

¹⁴ A. Machowska, [w:] *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe. Zagadnienia praktyczne*, red. A. Machowska, Wolters Kluwer, Warszawa 2016, s. 230–231.

przedmiocie przez zarządcę. Powyższe odnosi się do hipotek umownych. Natomiast nieco inaczej przedstawia się sytuacja w przypadku ustanowienia hipotek przymusowych. Wierzyciel może uzyskać hipotekę przymusową, gdy wierzytelność zostanie stwierdzona tytułem wykonawczym określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym albo innym tytułem określonym treścią art. 110 u.k.w.h. W doktrynie przyjmuje się, że niezależnie od jej podstawy przepis art. 68¹ ust. 1 u.k.w.h. dopuszcza uzyskanie jednej hipoteki przymusowej na zabezpieczenie kilku wierzytelności, które przysługują temu samemu wierzycielowi¹⁵.

Podstawą wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej własnością dłużnika zgodnie z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. jest tytuł wykonawczy, określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wystawiony przeciwko niemu¹⁶. Tytuł ten według art. 776 k.p.c. stanowi podstawę egzekucji. W przypadku gdy dłużnik jest jednocześnie uczestnikiem postępowania restrukturyzacyjnego, przy ustanowieniu hipoteki przymusowej znajduje zastosowanie art. 170 ust. 1 i ust. 3 pr. rest. Powołany art. 170 ust. 1 pr. rest. stanowi, że z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ postępowania zabezpieczające i egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikowi w celu zaspokojenia wierzytelności objętych układem ulegają umorzeniu z mocy prawa. Ponadto stosownie do art. 170 ust. 3 pr. rest. tytuły wykonawcze lub egzekucyjne obejmujące wierzytelności z układu tracą wykonalność z mocy prawa.

Z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ – postępowania zabezpieczające i egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikowi ulegają umorzeniu. W przypadku prawomocnego zatwierdzenia układu dalsze prowadzenie egzekucji, jak trafnie zaznacza w doktrynie prawa Rafał Adamus, co do pierwotnej wierzytelności staje się bezpodstawne i niecelowe. Stwierdzenie to znajduje oparcie w przywołanej regulacji art. 170 ust. 3 pr. rest. dotyczącej utraty wykonalności przez tytuły wykonawcze lub egzekucyjne. Odpada wówczas podstawa prawna prowadzenia egzekucji, a umorzenie postępowań zabezpieczających i egzekucyjnych następuje *ex lege*¹⁷.

Reasumując, należy wskazać, że po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego niedopuszczalne jest obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową. Wynika to poza wyżej wskazanymi art. 170 ust. 1 i ust. 3 pr. rest. także z regulacji art. 246 ust. 1 pr. rest. Według art. 246

¹⁵ H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, op. cit., s. 94–104, 177–178.

¹⁶ Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05, LexOmega.

¹⁷ R. Adamus, *Prawo restrukturyzacyjne*, C.H. Beck, Warszawa 2015, s. 344 – 346.

ust. 2 pr. rest. jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W konsekwencji powyższej regulacji wierzyciel, aby uzyskać zaspokojenie wierzytelności, musi poszukiwać dalej zabezpieczenia.

Powyższe rozważania dotyczące znaczenia wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego dla ujawnienia wpisów w jej dziale czwartym utwierdzają w przekonaniu o uznaniu przez ustawodawcę za cel nadrzędny zabezpieczenie słusznych praw wierzycieli przed partykularnym interesem jednostki. Cel ten wiąże się z ochroną prawną społecznie akceptowanych wartości, do których należy realizacja zobowiązań. W konsekwencji realizacja tego celu nie pozostaje bez znaczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego.

Bibliografia

- Ciepla H., Bałań-Gonciarz E., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2011.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2017.
- Gurgul S., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2016.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, C.H. Beck, Warszawa 2011.
- Mysiak P., *Postępowanie wieczystoksięgowe*, LexisNexis Polska, Warszawa 2012.
- Postępowanie cywilne*, red. E. Marszałkowska-Krześ, C.H. Beck, Warszawa 2011.
- Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe. Zagadnienia praktyczne*, red. A. Machowska, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, LexisNexis Polska, Warszawa 2010.
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. *idem*, LexisNexis Polska, Warszawa 2014.
- Wierzycka Ł., *Cztery działy księgi wieczystej i wycena*, „Nieruchomości. Prawo, podatki, praktyka” 2000, nr 3.

Abstract

The Entry of Warning About the Running Restructuring Proceedings but Establishing the Mortgage

Pursuant to the Art. of 25 sec. 1 pt of 4 Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages in the fourth section of the land register entries concerning mortgages are being revealed. Establishing the agreed mortgage and her entry in the fourth section of the land register after the initiation of proceedings restructuring will depend from

the approval of the court superintendent or from undertaking the activity in this object by the administrator. When an appointed court superintendent stayed the financial and procedural card is experiencing the debtor being a property owner of limiting 1 pr pursuant to the Art. of 39 sec. rest. in relation to the Art. of 277 sec. 1 and sec. 2 pr. rest., whereas in case of the administrator is undergoing turning off appropriately to Art. 53 sec. 1 pr. rest. However a little bit differently a situation looks in case of establishing compulsory central mortgage registers. In the event that the debtor is a participant in restructuring proceedings simultaneously then at establishing the compulsory central mortgage register an Art. of 170 sec. 1 and sec. 3 are finding application pr. rest. Obligated the Art. of 170 sec. 1. pr. rest. constitutes, that with the day of entering into force satisfactions protecting decisions of proceedings approving the arrangement and enforcement led against the debtor to the purpose of debts taken up with arrangement are undergoing amortizing from the legal validity of the law.

Key words: restructuring proceedings, land register, perpetual-accounting entry of the warning, the fourth department land register, mortgage

Streszczenie

Wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego a ustanowienie hipoteki

Stosownie do art. 25 ust. 1 pkt 4 u.k.w.h. w dziale czwartym księgi wieczystej ujawniane są wpisy dotyczące hipotek. Ustanowienie hipoteki umownej i jej wpis w dziale czwartym księgi wieczystej po wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego jest uzależnione od zgody nadzorcy sądowego lub od podjęcia przez zarządcę czynności w tym przedmiocie. Gdy zostanie powołany nadzorca sądowy legitymacja materialna i procesowa dłużnika będącego właścicielem nieruchomości doznaje ograniczenia stosownie do art. 39 ust. 1 pr. rest. w zw. z art. 277 ust. 1 i ust. 2 pr. rest., zaś w przypadku zarządcy ulega wyłączeniu odpowiednio do art. 53 ust. 1 pr. rest. Nieco inaczej przedstawia się sytuacja w przypadku ustanowienia hipotek przymusowych. W przypadku gdy dłużnik jest jednocześnie uczestnikiem postępowania restrukturyzacyjnego wówczas przy ustanowieniu hipoteki przymusowej znajduje zastosowanie art. 170 ust. 1 i ust. 3 pr. rest. Powołany art. 170 ust. 1 pr. rest. stanowi, że z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ postępowania zabezpieczające i egzekucyjne, prowadzone przeciwko dłużnikowi w celu zaspokojenia wierzytelności objętych układem, ulegają umorzeniu z mocy prawa.

Słowa kluczowe: postępowanie restrukturyzacyjne, księgi wieczyste, wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia, dział czwarty księgi wieczyste, hipoteka

