

Piotr Paśko

email: Piotr.pasko@groele.net.pl

ORCID: 0009-0009-0743-1237

Groele i Wspólnicy spółka komandytowa

Miłosz Rutkowski

email: milosz.rutkowski@groele.net.pl

ORCID: brak

Groele i Wspólnicy spółka komandytowa

Przetarg czy wolna ręka? Jak syndyk likwiduje majątek w postępowaniu upadłościowym?

Tender or Private Sale? How Does a Trustee Liquidate Assets in Bankruptcy Proceedings?

DOI: 10.66935/978-83-65926-17-3.16

© 2025 Piotr Paśko, Miłosz Rutkowski

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa – Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0).

Treść licencji dostępna jest pod adresem: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Paśko, P., Rutkowski, M. (2025). Przetarg czy wolna ręka? Jak syndyk likwiduje majątek w postępowaniu upadłościowym? W: J. Lizak, M. W. Sidor (red.), *Nowe wyzwania w naukach społecznych i technicznych: podejście interdyscyplinarne: T. 2* (s. 1-). Wydawnictwo WSB-NLU.

Streszczenie: Celem artykułu jest analiza metod likwidacji masy upadłości w przepisach prawa upadłościowego poprzez porównanie sprzedaży w drodze przetargu lub aukcji oraz sprzedaży z wolnej ręki. W perspektywie przedstawiono również zastosowanie poszczególnych metod jako narzędzia umożliwiającego syndykowi efektywne spieniężenie majątku upadłego celem skutecznego zaspokojenia interesu wierzycieli. Autorzy omawiają różnice proceduralne pomiędzy poszczególnymi trybami, podkreślając wysoki stopień sformalizowania przetargu, jego transparentność oraz nadzorczą rolę sędziego-komisarza, w przeciwieństwie do bardziej elastycznej, lecz mniej konkurencyjnej sprzedaży z wolnej ręki.

W opracowaniu poświęcono również uwagę zagadnieniu znaczenia cyfryzacji postępowania poprzez funkcjonowanie Krajowego Rejestru Zadłużonych, wskazując również na problemy techniczne występujące w praktyce działania systemu. Ponadto, istotną część stanowi analiza skutków prawnych

sprzedaży upadłościowej, w szczególności wygaśnięcia obciążeń, co ma zasadnicze znaczenie z punktu widzenia interesu nabywcy. Omówione zostały także zagadnienia dotyczące kwestii podatkowych i ustawowe prawa pierwokupu. W konkluzji wskazano, że wybór trybu sprzedaży powinien uwzględniać zarówno efektywność zaspokojenia wierzycieli, jak i bezpieczeństwo prawne nabywców.

Abstract: The purpose of the article is to analyze the methods of liquidation of the bankruptcy estate under Polish bankruptcy law by comparing sale by tender or auction with sale by private negotiation. The article also presents the application of these methods as instruments enabling the trustee in bankruptcy to effectively monetise the debtor's assets in order to satisfy creditors' claims. The authors examine the procedural differences between the respective modes of sale, emphasising the high degree of formalisation of tender proceedings, their transparency, and the supervisory role of the judge-commissioner, as opposed to the more flexible, yet less competitive, private sale procedure.

The study further addresses the significance of the digitalisation of insolvency proceedings through the operation of the National Register of Debtors, while also identifying technical issues arising in the functioning of the system. An important part of the analysis concerns the legal effects of bankruptcy sales, in particular the extinguishment of encumbrances, which is of fundamental importance from the purchaser's perspective. The article also discusses tax implications and statutory preemptive rights. In conclusion, it is argued that the choice of the method of sale should take into account both the efficiency of creditor satisfaction and the legal security of purchasers.

Słowa kluczowe: prawo upadłościowe, przetarg, sprzedaż z wolnej ręki, syndyk, likwidacja masy upadłości

Keywords: bankruptcy law, tender, private sale, trustee in bankruptcy, liquidation of the bankruptcy estate

Wstęp

Podstawowym celem postępowania upadłościowego jest dokonanie spieniężenia majątku upadłego tak, aby zaspokoić wierzycieli w sposób jak najbardziej efektywny. Rola ta przypada syndykowi, który jest wyznaczany przez sąd w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości. Skala działalności syndyków w zakresie likwidacji majątku jest znacząca. Według danych firmy MGBI, w 2024 roku polskie sądy ogłosiły 436 postanowień o upadłości przedsiębiorstw, co stanowi wzrost o 10,7% w porównaniu z rokiem poprzednim. Równocześnie otwarto 4457 postępowań restrukturyzacyjnych (wzrost o 7,4%), co świadczy o rosnącej świadomości przedsiębiorców w zakresie możliwości ratowania firm przed upadłością (MGBI, 2025). W celu spieniężenia masy upadłości syndyk niezwłocznie

przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego. Następnie, po opracowaniu spisu inwentarza i przygotowanego na jego podstawie sprawozdania finansowego syndyk przystępuje do przeprowadzenia likwidacji masy upadłości.

Ustawa Prawo upadłościowe przewiduje kolejność działań co do metod masy upadłości. Zgodnie z art. 311 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (dalej pr. up.), likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji (Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm). Warto w tym miejscu wspomnieć o instytucji przygotowanej likwidacji (zwanej również *pre-pack*), która stanowi istotne uzupełnienie katalogu metod likwidacyjnych. Choć formalnie procedura ta odbywa się na styku postępowania o ogłoszenie upadłości i właściwej upadłości, pozwala ona na sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części na warunkach ustalonych jeszcze przed ogłoszeniem upadłości. Jest to rozwiązanie szczególnie korzystne dla zachowania ciągłości działania przedsiębiorstwa i miejsc pracy, a dla wierzycieli oznacza szybsze zaspokojenie, często na wyższym poziomie niż w przypadku klasycznej, długotrwałej likwidacji.

Podstawowym trybem sprzedaży mienia wchodzącego w skład masy upadłości jest publiczny przetarg lub aukcja prowadzone przez syndyka (Janda, 2023, art. 320). Jest to metoda najbardziej transparentna i konkurencyjna. Procedura sprzedaży uregulowana jest w sposób sformalizowany. Ogłoszenie o przetargu lub aukcji następuje poprzez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia (6 tygodni w wypadku przedsiębiorstwa spółki publicznej). W ogłoszeniu syndyk zamieszcza regulamin (warunki przetargu), w którym znajdują się między innymi informacje co do sposobu składania ofert, elementy i wymogi formalne, które powinna zawierać oferta, określenie ceny wywoławczej, określenie wysokości i sposobu wpłaty wadium. W orzecznictwie Sądu Najwyższego potwierdzono również dopuszczalność stosowania tzw. procedury mieszanej, łączącej elementy przetargu i aukcji. W wyroku z dnia 23 października 2008 r. (V CSK 151/08) Sąd Najwyższy uznał za prawidłową praktykę polegającą na przeprowadzeniu wstępnej selekcji ofert w trybie przetargowym, a następnie zorganizowaniu aukcji pomiędzy oferentami, którzy złożyli oferty na zbliżonym poziomie cenowym.

Czynnikiem wpływającym na transparentny charakter procedury sprzedaży w drodze przetargu/aukcji jest również nadzorcza rola przypadająca sędziemu-komisarzowi. W ramach swoich kompetencji zatwierdza on warunki przetargu lub aukcji, a następnie czuwa nad prawidłowym przebiegiem dalszych czynności. Samo rozpoznanie ofert w ramach przetargu

lub aukcji przeprowadza syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza na posiedzeniu jawnym, co do zasady w budynku sądu i w godzinach jego urzędowania (Zimmerman, 2025, art. 320). Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej spośród przedstawionych ofert. Wybór ten wymaga następnie zatwierdzenia przez sędziego-komisarza. Należy w tym miejscu wskazać, że zatwierdzenie wyboru nie stanowi jeszcze momentu zawarcia umowy sprzedaży. Syndyk zawiera umowę z oferentem w terminie wyznaczonym przez sędziego-komisarza, nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta.

Drugą z wymienionych metod likwidacji masy upadłości jest sprzedaż z wolnej ręki. Choć nie wynika to z literalnego brzmienia ustawy, metoda ta co do zasady powinna mieć subsydiarne zastosowanie, z racji na to, iż nie jest w stanie zapewnić tak wysokiego stopnia transparentności procedur ani konkurencyjności, jak przetarg lub aukcja. W przeciwieństwie do przetargu lub aukcji, sprzedaż z wolnej ręki nie wymaga publicznego obwieszczenia, co może wiązać się ze znacznie mniejszą liczbą potencjalnych oferentów gotowych do nabycia mienia wchodzącego w skład masy. Zastosowanie sprzedaży z wolnej ręki może natomiast okazać się uzasadnione w sytuacji, kiedy poszczególne składniki majątku są trudno zbywalne lub kiedy sprzedaż w drodze przetargu nie przyniosła oczekiwanego rezultatu.

Procedura zbywania mienia wchodzącego w skład masy upadłości z wolnej ręki jest zdecydowanie mniej sformalizowana. Do zastosowania tej metody niezbędne jest uzyskanie przez syndyka zezwolenia rady wierzycieli – art. 206 ust. 1 pkt 3 prawa upadłościowego lub zezwolenia sędziego-komisarza – art. 213 prawa upadłościowego (Janda, 2023, art. 311). Sprzedaż z wolnej ręki pozostawia zdecydowanie większą swobodę działania syndykowi, nie ma bowiem ściśle określonych reguł w zakresie kolejności podejmowanych działań ani preferowanych metod sprzedaży.

Syndyk podejmując decyzję co do zbycia majątku z wolnej ręki, powinien mieć na uwadze, jaki sposób będzie najbardziej adekwatny i skuteczny względem danego składnika masy upadłości. W doktrynie wskazuje się na przykładowe tryby zawarcia umowy przy sprzedaży z wolnej ręki, między innymi: tryb ofertowy (z zaznaczeniem, że oferentem może być zarówno syndyk, jak i potencjalny nabywca), negocjacje, przetarg lub aukcja w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (Adamus, 2021, art., 311). W konsekwencji, w celu uzyskania najbardziej preferencyjnych warunków umowy, sprzedaż z wolnej ręki przybiera formę uproszczonego konkursu ofert zamiast „cichego” zbycia mienia ma rzecz wybranego podmiotu.

Różnice proceduralne pomiędzy metodami likwidacji masy upadłości

Znaczne sformalizowanie procedury przetargowej wynikające z przepisów prawa upadłościowego powoduje związanie oferenta ścisłym regulaminem określającym szereg warunków formalnych dotyczących przedmiotu, celu i przebiegu postępowania. W regulaminie szczegółowo wymienia się wymogi formalne ofert wraz z wyliczeniem niezbędnych załączników. Określany jest również termin oraz miejsce składania ofert. Z racji na konieczność zapewnienia płynności postępowania przetargowego, częstą praktyką jest zamieszczanie w regulaminie postanowienia o odrzuceniu ofert niespełniających wymogów lub złożonych po terminie. Dla oferenta oznacza to konieczność zachowania szczególnej precyzji z racji na rygorystyczne sankcje przewidywane regulaminem przetargu.

Sytuacja kształtuje się odmiennie w przypadku procedury sprzedaży mienia z wolnej ręki. Z racji na szerokie pole manewru syndyka w zakresie kształtowania trybu sprzedaży, znacznie łatwiej jest ukształtować procedurę w sposób, który syndyk uzna za najbardziej stosowny, uwzględniając rodzaj sprzedawanego mienia. Pozostawienie przez ustawodawcę szerokiej swobody wyboru trybu zawarcia umowy sprzedaży z wolnej ręki sprawia w praktyce, iż błędy formalne pojawiające się na etapie składania ofert lub negocjacji nie skutkują tak dotkliwymi sankcjami, jak ma to miejsce w przetargu lub aukcji. Istotne różnice dotyczą także ceny wywoławczej, która w przetargu jest sztywno ustalona w regulaminie (zazwyczaj wynosi 100% lub 75% oszacowania). Przy sprzedaży z wolnej ręki w zależności od przyjętego trybu zawarcia umowy, ostateczna cena sprzedaży może podlegać negocjacjom, co może również znacznie ułatwić sprzedaż trudno zbywalnych składników mienia.

Specyfika ta jest szczególnie widoczna w upadłości konsumenckiej, gdzie likwidacja majątku często dotyczy mienia o mniejszej wartości lub pojedynczych nieruchomości, lokali mieszkalnych. W takich postępowaniach syndyk, dążąc do minimalizacji kosztów, częściej decyduje się na elastyczne formy sprzedaży z wolnej ręki, zwłaszcza gdy pierwsze próby sprzedaży nie przynoszą rezultatu. Warto zauważyć, że w przypadku upadłości konsumenckiej syndyk działa często samodzielnie bez rady wierzycieli, co skraca ścieżkę decyzyjną, ale zwiększa jego odpowiedzialność za wybór optymalnej metody likwidacji.

Wspomnieć należy również o tym, że obie metody likwidacji masy upadłości różnią się potencjalnymi konsekwencjami naruszeń proceduralnych. Likwidacja masy upadłości w drodze przetargu z założenia wymaga dochowania wysokich standardów proceduralnych związanych z koniecznością zachowania transparentności i zapewnienia równości szans stronom chcącym przystąpić do przetargu. W tej kwestii (na gruncie przepisów prawa upadłościowego z 1934 r.) wypowiedział się w 2006 roku Sąd Najwyższy (V CSK 181/05),

uznając, że procedury przetargowe mające poparcie w ustawie mają charakter norm bezwzględnie wiążących, a ich naruszenie powoduje nieważność czynności prawnych.

Kwestia kształtuje się odmiennie przy sprzedaży z wolnej ręki – z racji na to, że wymogi proceduralne nie są tak ściśle określone ustawowo, ewentualne sankcje będące skutkiem naruszeń proceduralnych należy rozpatrywać w zależności od przyjętego przez syndyka trybu zawarcia umowy. Pamiętać należy jednak o sankcji wynikającej z literalnego brzmienia art. 206 ust. 1 prawa upadłościowego. Jak zostało wspomniane na wcześniejszym etapie rozważań, zbycie mienia z masy upadłości przez syndyka wymaga uzyskania zezwolenia rady wierzycieli. Czynność prawna dokonana bez takiego zezwolenia jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Sąd Okręgowy w Łodzi (II C 659/14) potwierdził, że sprzedaż dokonana bez wymaganej zgody sędziego-komisarza (gdy nie powołano rady wierzycieli) skutkuje nieważnością czynności na podstawie art. 58 k.c. Warto jednak zauważyć, że w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r. Sąd Najwyższy (II CSK 48/06) wyjaśnił, iż uchwała rady wierzycieli nie zwalnia automatycznie syndyka od odpowiedzialności, jednakże działanie zgodne z uchwałą przemawia przeciwko przypisaniu mu winy.

Inaczej dla obu metod kształtuje się również kwestia możliwości zaskarżenia decyzji dotyczących sprzedaży mienia. W procedurze sprzedaży przetargowej zażalenie przysługuje na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta. Uprawnionymi do wniesienia zażalenia są: syndyk, upadły oraz każdy uczestnik postępowania przetargowego. W doktrynie wskazuje się, że uprawnienie takie przysługuje również wierzycielom (jako zainteresowanym wynikiem przetargu) oraz osobom, które nie zostały dopuszczone do udziału w przetargu (Adamus, 2021, art. 320).

Należy przy tym zwrócić uwagę na ograniczenia w zakresie zaskarżalności orzeczeń. W uchwale z dnia 23 czerwca 2022 r. Sąd Najwyższy (III CZP 50/22) przesądził, że na postanowienie sądu drugiej instancji, oddalające zażalenie na postanowienie sędziego-komisarza w przedmiocie zatwierdzenia wyboru oferenta, zażalenie nie przysługuje. Oznacza to, że kontrola instancyjna w sprawach przetargowych kończy się na poziomie sądu okręgowego. W przypadku zbycia mienia z wolnej ręki możliwe jest zaskarżenie uchwały rady wierzycieli w przedmiocie udzielenia zezwolenia syndykowi na sprzedaż w tym trybie. Zgodnie z art. 210 pr. up. uprawnienie do wniesienia zarzutów przysługuje każdemu uczestnikowi postępowania upadłościowego oraz syndykowi w terminie tygodnia od zamieszczenia uchwały w Krajowym Rejestrze Zadłużonych. Sędzia-komisarz może uchylić uchwałę rady wierzycieli wskutek rozpoznania zarzutów lub z urzędu, jeżeli jest ona sprzeczna z prawem lub interesem wierzycieli. Na postanowienie sędziego-komisarza w tym

przedmiocie przysługuje zażalenie, do którego wniesienia uprawnieni są wyłącznie skarżący, upadły oraz członkowie rady wierzycieli.

Znaczenie krajowego rejestru zadłużonych dla procedur likwidacji masy upadłości

Omawiając metody sprzedaży mienia wchodzącego w skład masy upadłości, nie sposób nie wspomnieć o Krajowym Rejestrze Zadłużonych jako systemie teleinformatycznym, który obsługuje postępowanie sądowe z zakresu upadłości i restrukturyzacji. Uruchomienie systemu nastąpiło 1 grudnia 2021 roku, wskutek czego nastąpiła szeroka digitalizacja i informatyzacja postępowania. Pisma procesowe i dokumenty w postępowaniu upadłościowym składane są wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Należy jednak zwrócić uwagę na aspekty techniczne funkcjonowania systemu KRZ, które mogą wpływać na skuteczność składania ofert.

Praktyka lat 2024-2025 pokazuje, że system bywa narażony na przeciążenia, co stwarza nowe ryzyka dla uczestników przetargów. Mimo że oferty przetargowe składa się z pominięciem KRZ, problemy techniczne systemu mogą wpływać na inne aspekty postępowania (Krupa-Dąbrowska, 2024). W przypadku awarii systemu uniemożliwiającej złożenie innych pism procesowych w terminie, strona może skorzystać z instytucji przywrócenia terminu na podstawie art. 168 k.p.c. w zw. z art. 125 § 2³ k.p.c., pod warunkiem udokumentowania awarii (np. zrzutem ekranu).

Procesy te w znacznej mierze wpłynęły na dzisiejszy kształt procedur związanych z likwidacją majątku w postępowaniu upadłościowym. Jak wspomniałem wcześniej, ustawa Prawo upadłościowe wymaga dokonania obwieszczenia o przetargu lub aukcji w rejestrze. Ponadto, w celu dotarcia do jak najszerszego kręgu nabywców syndyk najczęściej publikuje informacje o przetargu w mediach, portalach internetowych, prasie, etc., co znacznie zwiększa szanse na uzyskanie bardziej atrakcyjnych ofert od osób zainteresowanych. W systemie odbywa się rejestracja składników masy upadłości, które są ujawniane następnie w portalu publicznym KRZ, dzięki czemu osoby zainteresowane nabyciem konkretnych aktywów mogą zapoznać się ze spisem inwentarza.

Ułatwieniem jest również możliwość wyszukania w systemie poszczególnych składników masy upadłości z uwzględnieniem parametrów będących przedmiotem zainteresowania potencjalnego oferenta. Powszechny dostęp uczestników i organów postępowania do danych o masie upadłości zamieszczanych w systemie i możliwość bieżącego monitorowania, jakie składniki majątkowe wchodzi w jej skład, znacząco przyczynia się do zwiększenia transparentności i efektywności procedur likwidacyjnych.

Różnice pomiędzy poszczególnymi metodami sprzedaży na etapie systemu teleinformatycznego pojawiają się na etapie składania ofert. Kluczowe znaczenie ma tutaj art. 216ab prawa upadłościowego, który stanowi, że oferty składane w toku przetargu lub aukcji wnosi się z pominięciem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Oznacza to, że mimo szerokiej informatyzacji postępowania upadłościowego, oferty w przetargach sądowych składa się w tradycyjnej formie papierowej – bezpośrednio do syndyka lub sekretariatu sądu (Dz.U. z 2024 r. poz. 794). Rozwiązanie to eliminuje ryzyko utraty terminu na złożenie oferty wskutek awarii systemu KRZ. Sprzedaż z wolnej ręki dopuszcza często formę hybrydową lub tradycyjną oferty (np. drogą mailową lub w formie tradycyjnej przesyłki do kancelarii syndyka), o ile regulamin konkursu ofert na to pozwala.

Skutki prawne sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym

Regulacja dotycząca skutków prawnych sprzedaży w postępowaniu upadłościowym ma zasadnicze znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa kupujących. Prawo upadłościowe nie rozróżnia skutków sprzedaży majątku w zależności od przyjętego trybu – zgodnie z art. 313 pr. up. zbycie mienia wchodzącego w skład masy upadłości przez syndyka ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Ustawodawca zdecydował o zastosowaniu do skutków sprzedaży przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W przypadku sprzedaży ruchomości, wierzytelności i innych praw majątkowych z uwagi na brak szczególnych unormowań w prawie upadłościowym, zastosowanie znajdzie art. 879 k.p.c. Oznacza to, że nabywca uzyskuje prawo własności bez żadnych obciążeń i nie można przeciw niemu podnosić zarzutów co do ważności nabycia prawa. Nie przysługują nabywcy roszczenia z tytułu rękojmi za wady rzeczy (Zimmerman, 2025, art. 313).

Z uwagi na regulację szczególnie zawartą w art. 313 ust. 2 pr. up. inaczej będą kształtowały się skutki zbycia nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości – sprzedaż spowoduje wygaśnięcie praw oraz roszczeń osobistych: a) ujawnionych w księdze wieczystej albo b) nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości (51 ust. 1 pkt 5 pr. up.). Regulacja ta oznacza, że nabywca kupuje nieruchomość bez hipotek i innych obciążeń (z pewnymi wyjątkami wynikającymi z art. 313 ust. 3 i 4 pr. up. – chodzi tu między innymi o służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu lub prawo dożywocia mające pierwszeństwo przed hipoteką). Skutek w postaci wygaśnięcia hipoteki i innych roszczeń osobistych powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Problematyka wygaśnięcia hipoteki w kontekście upadłości nabrała nowego wymiaru po wydaniu przez Sąd Najwyższy uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 4 kwietnia 2023 r.

(III CZP 11/22). Sąd Najwyższy przesądził, że umorzenie wierzytelności na podstawie art. 369 ust. 2 prawa upadłościowego skutkuje wygaśnięciem hipoteki ustanowionej na nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej. Orzeczenie to wywołało znaczne kontrowersje w doktrynie. W doktrynie określa się je jako bardzo prospołeczne spojrzenie na problem zadłużenia osoby fizycznej, jednocześnie ostrzegając przed możliwą inflacją hipoteki jako instrumentu zabezpieczenia wierzytelności (Adamus, 2023). W następstwie tej uchwały, hipoteka ustanowiona na mieniu osoby trzeciej może wygasnąć wraz z oddłużeniem dłużnika osobistego w postępowaniu upadłościowym, co stanowi istotne novum w stosunku do dotychczasowej praktyki. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży, natomiast podstawą wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Należy jednak zachować szczególną ostrożność przy nabywaniu udziału w nieruchomości.

Zgodnie z art. 313 ust. 6 pr. up. do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, 1005, 1007, 1009, 1012 i 1013 k.p.c. W postanowieniu z dnia 5 września 2023 r. (II CSKP 417/22) Sąd Najwyższy potwierdził, że sprzedaż ułamkowej części nieruchomości przez syndyka nie powoduje wygaśnięcia hipotek obciążających całą nieruchomość, jeśli zostały one wpisane przed powstaniem współwłasności. Stanowisko to zostało również przyjęte przez Sąd Okręgowy w Suwałkach w postanowieniu z dnia 28 czerwca 2022 r. (I Ca 98/22). Zbycie przez syndyka udziału w prawie własności nie prowadzi zatem do wygaśnięcia hipotek powstałych na całym prawie, co bardzo negatywnie wpływa na atrakcyjność nabycia takiego składnika masy upadłości. W praktyce oznacza to, że nabywca udziału w nieruchomości wchodzi w sytuację prawną, w której nadal ponosi odpowiedzialność rzeczową za cudze długi zabezpieczone hipoteką. Dla nabywcy oznacza to ryzyko wejścia w prawo własności nieruchomości, która nadal pozostaje obciążona długami, co w praktyce czyni takie udziały trudno zbywalnymi.

Warto również zwrócić uwagę na aspekty podatkowe. Sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części przez syndyka jest wyłączona z opodatkowania VAT, co rodzi po stronie nabywcy obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% lub 1%. Natomiast sprzedaż poszczególnych składników majątku (np. samej nieruchomości) co do zasady podlega opodatkowaniu VAT, co zwalnia transakcję z PCC (chyba że zastosowanie znajdzie zwolnienie przedmiotowe z VAT).

Istotnym czynnikiem, który może wpłynąć na przebieg sprzedaży, są ustawowe prawa pierwokupu. Należy pamiętać, że sprzedaż nieruchomości przez syndyka nie zawsze jest bezwarunkowa. W przypadku nieruchomości rolnych prawo pierwokupu przysługuje

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. KOWR aktywnie korzysta z tego uprawnienia – przykładowo w listopadzie 2022 r. nabył w trybie pierwokupu ponad 180 hektarów gruntów w ramach sprzedaży upadłościowej (KOWR, 2022). W przypadku gruntów leśnych (oznaczonych w ewidencji jako Ls) prawo pierwokupu przysługuje Lasom Państwowym na podstawie art. 37a ustawy o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530). Nadleśniczy ma 30 dni na wykonanie prawa pierwokupu, przy czym wymaga to zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Warto podkreślić, że w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 października 2018 r. (I AGa 120/18) przesądzono, iż umowne prawo pierwokupu wygasa w przypadku sprzedaży egzekucyjnej na podstawie art. 313 ust. 1 pr. up., jednak zasada ta nie dotyczy ustawowych praw pierwokupu KOWR i Lasów Państwowych. Dodatkowo, gminy mogą korzystać z prawa pierwokupu na obszarach rewitalizacji. W praktyce oznacza to konieczność zawarcia najpierw umowy warunkowej, co wydłuża proces finalizacji transakcji.

Z praktycznego punktu widzenia regulacja skutków sprzedaży w postępowaniu upadłościowym pozwala zapewnić nabywcom niezbędne bezpieczeństwo prawne co do następstw zawieranych przez nich umów. Skutki w postaci wygaśnięcia wszelkich obciążeń i zobowiązań upadłego, w tym również tych o charakterze podatkowym zdecydowanie zachęcają potencjalnych nabywców do aktywnego uczestnictwa w procesie sprzedaży, co ma również pozytywny wpływ na efektywność prowadzonej likwidacji masy upadłości.

Podsumowanie

Celem niniejszego artykułu było przedstawienie w zarysie najistotniejszych aspektów i różnic dotyczących obu metod sprzedaży mienia wchodzącego w skład masy upadłości. Ustawodawca, rozróżniając możliwe tryby sprzedaży, uwzględnił możliwe scenariusze dotyczące procedury likwidacji, pozostawiając pewien zakres swobody syndykowi w zakresie doboru odpowiedniej metody. Zasadniczo, zastosowanie powinna mieć forma przetargu lub aukcji, a to z racji na wspomniane już w niniejszym artykule zalety, takie jak transparentność i możliwość dotarcia do szerszego grona potencjalnych nabywców. Metoda sprzedaży z wolnej ręki może okazać się natomiast pomocna w sytuacjach wymagających szybkiej sprzedaży lub większej elastyczności w określeniu procedur.

Z perspektywy nabywcy wybór preferowanej metody zależy od oczekiwań. Dla inwestorów, którzy szukają możliwości nabycia majątku po preferencyjnej cenie, dobrym rozwiązaniem może być monitorowanie mienia, którego nie udało się sprzedać syndykowi w drodze przetargu, a następnie wzięcie udziału w sprzedaży z wolnej ręki, gdzie cena może spaść znacznie poniżej wartości rynkowej. Z kolei dla osób, którym zależy na nabyciu

konkretnego składnika mienia – na przykład wymarzonego domu wchodzącego w skład masy upadłości – bezpieczniejszą formą będzie przetarg z racji na transparentność procedur i eliminację ryzyka uznaniowości syndyka, ponieważ wygrywa po prostu najwyższa kwota.

Niezależnie od wybranej metody, nabywca powinien zachować szczególną ostrożność przy nabywaniu udziałów w nieruchomościach obciążonych hipotekami powstałymi przed ustaniem współwłasności, gdyż – jak wskazano powyżej – hipoteki te nie wygasają na skutek sprzedaży upadłościowej. Ponadto, w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych należy uwzględnić dodatkowy czas na procedurę związaną z prawem pierwokupu przysługującym KOWR lub Lasom Państwowym, co może wydłużyć finalizację transakcji nawet o kilka tygodni.

Bibliografia:

Adamus, R. (2021). *Prawo upadłościowe. Komentarz*. C.H. Beck.

Adamus, R. (2023, 15 kwietnia). *Prospoleczna uchwała SN może skutkować inflacją hipoteki*. Prawo.pl. <https://www.prawo.pl/biznes/hipoteka-po-uchwale-siodemkowej-sadu-najwyzszego,520691.html>

Janda, P. (2023). *Prawo upadłościowe. Komentarz*. Wolters Kluwer.

KOWR. (listopad 2022). <https://www.gov.pl/web/kowr>

Krupa-Dąbrowska, R. (2024, 30 września). *Do Krajowego Rejestru Zadłużonych wciąż trzeba mieć anielską cierpliwość*. Prawo.pl. <https://www.prawo.pl/biznes/problemy-z-dzialaniem-krajowego-rejestru-zadluzonych,529222.html>

MGBI. (2025). *Postępowania upadłościowe i restrukturyzacyjne. Raport 2025*. <https://www.mgbi.pl/raporty/tresc/postepowania-upadlosciowe-i-restrukturyzacyjne-raport-2025/>

Zimmerman, P. (2025). *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*. (wyd. 9). C.H. Beck.

Akty prawne:

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2023 r. (II CSKP 417/22).

Postanowienie Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2022 r. (I Ca 98/22).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2022 r., III CZP 50/22.

Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2023 r. (III CZP 11/22).

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530).

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm).

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 października 2018 r., I AGa 120/18.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r. (V CSK 181/05).

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. (II CSK 48/06).

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2014 r. (II C 659/14).

Noty o autorach

Piotr Paśko – autor jest radcą prawnym specjalizującym się w prawie restrukturyzacyjnym i upadłościowym. Na co dzień doradza przedsiębiorcom w sprawach restrukturyzacyjnych, upadłościowych i sporach gospodarczych. Publikuje w zakresie prawa insolwencyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki ochrony praw wierzycieli.

Miłosz Rutkowski – autor jest studentem IV roku prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Jego zainteresowania obejmują w szczególności prawo gospodarcze, bankowe, restrukturyzacyjne i upadłościowe. Uczestniczy w bieżącej obsłudze prawnej podmiotów gospodarczych.