

Hipoteka na nieruchomości

Gabriela Izworska, [radca prawny Kraków](#), Rödl & Partner

Umowami podobnymi są wszelkie umowy, do których istoty należy transfer środków ze spółki do majątku osób wskazanych w art. 15 § 1 k.s.h., na ich rzecz, albo udzielanie im zabezpieczeń. O podobieństwie takim nie sposób natomiast mówić, gdy to członek zarządu ustanawia na swojej nieruchomości hipotekę zabezpieczającą zobowiązanie spółki.

Tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku V CSK 598/17 z 13 grudnia 2018 r.

Spółka I. – sp. z o.o. (dalej: spółka) zawarła z bankiem umowę o kredyt w rachunku bieżącym, przedłużaną aneksami. Na podstawie aneksu nr 5 z 27 listopada 2008 r., zwiększono hipotekę kaucyjną łączną do kwoty 5.071.000 zł i objętą nią, oprócz nieruchomości spółki, także nieruchomości należące do I. sp. z o.o., powoda i jego żony (współwłasność) oraz do powoda. W czasie zawierania aneksu powód B.L. pełnił funkcję prezesa zarządu spółki. 22 listopada 2011 r. powód złożył oświadczenie wyrażające zgodę na przedłużenie obowiązywania hipoteki kaucyjnej, a dwa dni później oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki ustanowionej na jego nieruchomościach.

14 maja 2012 r. bank wypowiedział umowę o kredyt, a 30 czerwca 2012 r. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny przeciwko dłużnikom rzeczowym solidarnym – spółce, powodowi i jego żonie, stwierdzający ich zobowiązanie do zapłaty 2 892 932,28 zł wraz z odsetkami. Na podstawie wydanego przez Sąd Rejonowy w W. postanowienia z 13 listopada 2012 r. nadającego bankowemu tytułowi egzekucyjnego klauzulę wykonalności (z zastrzeżeniem odpowiedzialności powoda do kwoty 5 071 200 zł), bank zainicjował postępowanie egzekucyjne z objętych hipoteką łączną nieruchomości należących m.in. do powoda. Na podstawie dalszego tytułu wykonawczego wydanego przez SR w W. doszło do sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

Postanowieniem z 21 czerwca 2013 r. SR zatwierdził przyjęty 3 czerwca 2013 r. na zgromadzeniu wierzycieli układ w postępowaniu upadłościowym, przewidujący konwersję wierzytelności banku w łącznej kwocie 2 032 716,16 zł na akcje spółki.

Powód wniósł przeciwko bankowi pozew, którym dochodził pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Sąd Okręgowy częściowo uwzględnił powództwo (uwzględniając zarzut spełnienia świadczenia i przyjmując, że konwersja wierzytelności banku na akcje spółki w jej podwyższonym kapitale zakładowym, skutkująca ich nabyciem przez bank, jest równoznaczna ze spełnieniem przez spółkę świadczenia zamiennego). Nie podzielił jednak zarzutu, że ustanowienie hipoteki na nieruchomościach powoda było nieważne na podstawie art. 17 § 1 i 2 w związku z art. 15 § 1 k.s.h.. Po rozpoznaniu apelacji powoda, wyrokiem z 30 marca 2017 r. sąd apelacyjny zmienił wyrok sądu okręgowego. Uznał, że wobec braku zgody przewidzianej w art. 15 k.s.h., umowa w zakresie dotyczącym zabezpieczenia hipotecznego dotknięta była nieważnością. Skutkowało to koniecznością uwzględnienia powództwa w całości.

Od wyroku SA skargę kasacyjną wniósł pozwany bank, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 15 § 1 w związku z art. 17 k.s.h.. Skarżący podnosił, że ustanowienie przez członka zarządu hipoteki zabezpieczającej zobowiązanie kredytowe spółki na własnych nieruchomościach, nie jest inną podobną umową w rozumieniu art. 15 § 1 k.s.h. Przepis ten dotyczy wyłącznie umów, których beneficjentem jest członek zarządu, a nie spółka.

SN uwzględnił podnoszony przez skarżącego zarzut, zgodnie z którym bezpodstawne było traktowanie zawartego w umowie kredytowej zastrzeżenia, według którego hipoteka kaucyjna łączna stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu obejmuje także nieruchomości powoda (a więc osoby innej niż kredytobiorca) – jako źródła umowy nienazwanej między powodem a spółką. Z uwagi na konieczność rozpatrzenia przez sąd odwoławczy pozostałych zarzutów apelacyjnych, SN uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę SA do ponownego rozpoznania.
komentarz eksperta

GABRIELA IZWORSKA, RADCA PRAWNY, STARSZY PRAWNIK W KRAKOWSKIM BIURZE RÖDL & PARTNER

Sąd Najwyższy dokonał oceny podniesionego przez powoda w skardze kasacyjnej zarzutu nieważności czynności ustanowienia hipoteki na należących do powoda nieruchomościach na podstawie art. 17 § 1 i 2 w związku z art. 15 § 1 k.s.h. Zgodnie z art. 17 k.s.h., jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę, ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia, bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być przy tym wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo następnie, do dwóch miesięcy od dnia złożenia takiego oświadczenia. Przepis wprowadza sankcję nieważności czynności prawnej dokonanej bez uchwały wspólników, o ile wymóg jej podjęcia przewiduje ustawa. Ustawowy wymóg uzyskania uchwały zgromadzenia wspólników wynika m.in. z art. 15 § 1 k.s.h. i dotyczy umów kredytu, pożyczki, poręczenia lub innych podobnych umów zawieranych pomiędzy spółką a członkiem zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób.

SN, dokonując analizy czynności ustanowienia hipoteki przez członka zarządu na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z umowy kredytu zawartej ze spółką pod kątem możliwości zakwalifikowania jej jako umowy podobnej w rozumieniu art. 15 k.s.h., zwrócił przede wszystkim uwagę na cel regulacji. Przywołany przepis stanowi mechanizm kontroli transferu środków spółek kapitałowych do ich organów, zapobiegać ma możliwym nadużyciom prowadzącym do nieuzasadnionego uszczuplenia majątku spółki ze szkodą dla spółki, jej wspólników i wierzycieli. Dotyczy to w szczególności nieoprocentowanych (lub oprocentowanych symbolicznie) pożyczek, nieodpłatnych poręczeń i wszelkich innych czynności o skutkach jednostronnie korzystnych dla wymienionych w tym przepisie podmiotów. Prymat wykładni funkcjonalnej art. 15 k.s.h. Sąd Najwyższy przyjął także w wyroku z 7 marca 2017 r., sygn. II CSK 349/16. Uznał, że umowy podobne należy rozumieć w sposób szeroki, mając na względzie potrzebę szczególnej kontroli wspólników nad wydatkowanymi przez spółkę środkami na rzecz określonych osób. Z tej przyczyny, za umowę podobną uznał umowę sprzedaży prawa wieczystego gruntu i własności wzniesionych na nim budynków, pomiędzy spółką a prokurentem jako kupującym po cenie znacznie zaniżonej w porównaniu z rynkową.

Co istotne, art. 15 k.s.h. znajduje zastosowanie nie tylko do umów, których stroną jest jedna z osób wymienionych w tym przepisie, lecz także zawieranych na ich rzecz.

SN w komentowanym wyroku słusznie opowiedział się przeciwko możliwości zastosowania art. 17 § 1 i 2 w związku z art. 15 § 1 k.s.h. w sprawie, wskazując, że nie sposób mówić o umowie podobnej w przypadku, gdy umowa ustanawiająca hipotekę zawarta została pomiędzy powodem – prezesem zarządu spółki a wierzycielem tej spółki.

Źródło: <https://www.rp.pl/Nieruchomosci/302139975-Hipoteka-na-nieruchomosci.html>