



ANNA WILK

<https://orcid.org/0000-0002-9073-9153>

Akademia WSB w Dąbrowie Górniczej, Katedra Prawa i Administracji

Udaremnianie zaspokojenia wierzyciela a hipoteka – refleksje na tle orzecznictwa sądów karnych i cywilnych

Preventing the satisfaction of the creditor and mortgage – reflections on the case law of criminal and civil courts

ABSTRAKT: Artykuł poświęcony jest relacji art. 527 k.c., dotyczącego skargi pauliańskiej, i art. 300 § 1 k.k., odnoszącego się do przestępstwa udaremniania zaspokojenia wierzycieli. Oba te przepisy stanowią formę reakcji wierzyciela na tzw. czynności fraudacyjne, czyli zmierzające do jego pokrzywdzenia. Zarówno ocena cywilistycznej konstrukcji „pokrzywdzenie wierzycieli”, jak i karnoprawnego pojęcia „udaremnianie lub uszczuplanie zaspokojenia wierzyciela” wymaga ustalenia, czy czynność dłużnika powoduje zniweczenie szans na skuteczne zaspokojenie roszczenia wierzyciela. W tym kontekście szczególnie interesujący jest problem sytuacji, w których czynność fraudacyjna polega na zbyciu nieruchomości obciążonej hipoteką. Pierwszeństwo w zaspokojeniu, przysługujące wierzycielom hipotecznym, czyni bowiem możliwość zaspokojenia się z tej nieruchomości przez wierzyciela problematyczną. W związku z tym należy postawić pytanie: czy zbycie przez dłużnika takiej nieruchomości zmieniło w jakiś sposób sytuację wierzyciela, skoro i tak nie mógłby skutecznie wyegzekwować swej należności ze zbytej nieruchomości? W takim przypadku pozwany lub oskarżony mógłby bronić się zarzutem, że zbycie nieruchomości nie spowodowało ani nie pogłębiło niewypłacalności dłużnika, gdyż wierzyciel i tak nie miałby szans zaspokojenia. W opracowaniu przeprowadzona zostanie analiza porównawcza orzecznictwa sądów cywilnych i karnych w tej kwestii, które niestety nie zawsze jest jednolite, co może prowadzić do odmiennych ocen tej samej czynności w postępowaniach karnym i cywilnym.

SŁOWA KLUCZOWE: hipoteka, egzekucja, wierzyciel, dłużnik, skarga pauliańska

ABSTRACT: This article discusses the relationship between Article 527 of the Civil Code, concerning actio pauliana, and Article 300 § 1 of the Penal Code, which addresses the crime of preventing

the satisfaction of creditors. Both provisions constitute a form of creditor response to so-called fraudulent activities, i.e., activities intended to harm them. An assessment of both the civil law construction of “harming creditors” and the criminal law concept of “preventing or diminishing the satisfaction of a creditor” requires determining whether the debtor’s action destroys the chances of effectively satisfying the creditor’s claim. In this context, the issue of particular interest is situations in which the fraudulent activity involves the sale of mortgaged real estate. The priority in satisfaction enjoyed by mortgage creditors makes the creditor’s ability to satisfy their claim from that real estate problematic. Therefore, the question arises: did the debtor’s sale of such real estate change the creditor’s situation in any way, given that they would not have been able to effectively enforce their claim from the sold real estate anyway? In such a case, the defendant or accused could defend themselves by arguing that the sale of the property did not cause or deepen the debtor’s insolvency, as the creditor would have had no chance of satisfaction. This study will conduct a comparative analysis of civil and criminal court case law on this issue, which, unfortunately, is not always consistent, which may lead to different assessments of the same act in criminal and civil proceedings.

KEYWORDS: mortgage, execution, creditor, debtor, actio pauliana

1. Wstęp

Jednym z problemów powstających na styku prawa karnego i cywilnego jest kwestia relacji art. 527 k.c.¹, dotyczącego skargi pauliańskiej, i art. 300 § 1 k.k.², odnoszącego się do przestępstwa udaremniania zaspokojenia wierzycieli. Przepisy te dotyczą podobnego stanu faktycznego, tj. sytuacji, w której dłużnik dokonał tzw. czynności fraudacyjnej, zmierzającej do pokrzywdzenia wierzyciela. Zarówno w kontekście prawnokarnym, jak i cywilistycznym konieczne jest ustalenie, czy czynność dłużnika powoduje zniweczenie szans na skuteczne zaspokojenie roszczenia wierzyciela. Sytuacja komplikuje się jednak, gdy czynność fraudacyjna polega na zbyciu nieruchomości obciążonej hipoteką, gdyż pierwszeństwo w zaspokojeniu przysługujące wierzycielom hipotecznym czyni możliwość zaspokojenia się z tej nieruchomości przez wierzyciela problematyczną. Dlatego też warto zastanowić się: czy zbycie przez dłużnika takiej nieruchomości zmieniło w jakiś sposób sytuację wierzyciela, skoro i tak nie mógłby on skutecznie wyegzekwować z tej nieruchomości swojej należności? Pozwany lub oskarżony może bowiem argumentować, że zbycie nieruchomości nie spowodowało ani też nie pogłębiło niewypłacalności dłużnika, skoro wobec obciążenia hipotecznego wierzyciel i tak nie miałby szans zaspokojenia. W niniejszym opracowaniu przeprowadzona zostanie analiza porównawcza orzecznictwa sądów cywilnych i karnych w tej kwestii. Omówione zostaną

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 184).

² Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 383, 1818, 1872).

metody dokonywania przez sądy oceny, czy doszło do pokrzywdzenia wierzyciela, różnice między poglądami sądów karnych i cywilnych, jak również konsekwencje rozbieżności w orzecznictwie oraz sposoby ich usunięcia w drodze wykładni i ewentualnych zmian legislacyjnych.

2. Różnica w ujęciu art. 527 k.c. i art. 300 k.k.

Zgodnie z art. 527 § 1 i 2 k.c., gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli skutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności.

Natomiast art. 300 § 1 k.k. stanowi, że kto w razie grożącej mu niewypłacalności lub upadłości udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Uzupełnieniem tej regulacji jest § 2, zgodnie z którym kto w celu udaremnienia wykonania orzeczenia sądu lub innego organu państwowego udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku zajęte lub zagrożone zajęciem bądź usuwa znaki zajęcia, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Mimo że na pozór oba powołane przepisy odnoszą się do tego samego zachowania, to jednak pomiędzy ich ujęciami zachodzą pewne różnice. Chodzi tu nie tylko o różnice oczywiste, jak fakt, że skarga pauliańska skierowana jest przeciwko osobie trzeciej, która wskutek niej miała uzyskać korzyść majątkową, ale także o wymogi dotyczące wiedzy o fraudacyjnym charakterze czynności po stronie tej osoby. W zakresie istotnym dla tematyki niniejszego opracowania należy przede wszystkim zauważyć, że zarówno czyn opisany w § 1, jak i w § 2 k.k. stanowią przestępstwa skutkowe, a skutkiem tym będzie udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela³. Natomiast skutkiem czynności zaskarżonej skargą pauliańską ma być pokrzywdzenie wierzyciela, definiowane poprzez odwołanie do przesłanki

³ Zob. R. Zawłocki, M. Gałęski, w: *Kodeks karny. Komentarz*, red. M. Królikowski, R. Zawłocki, wyd. 5, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis, art. 300, Nb 151 i 252.

niewypłacalności dłużnika⁴. Czynność prawna dłużnika będzie zaś dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli skutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. W przeciwieństwie więc do art. 527 k.c., który definiuje pokrzywdzenie wierzyciela jako spowodowanie bądź pogłębienie niewypłacalności, art. 300 k.k. posługuje się pojęciem „udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela” jako skutku przestępstwa, nie definiując go jednak, zaś pojęcie „niewypłacalność” zostało użyte w § 1 tego przepisu w charakterze okoliczności modalnej czasu i sytuacji („kto w razie grożącej mu niewypłacalności lub upadłości...”)⁵. Niewypłacalność polega na tym, że majątek dłużnika nie wystarcza na wykonanie wymagalnych zobowiązań, z kolei zagrożenie niewypłacalnością należy rozumieć jako stan poprzedzający rzeczywistą niewypłacalność, na tyle jej bliski i realny, że niewypłacalność jest nieuchronna lub co najmniej bardzo prawdopodobna⁶. W prawie cywilnym niewypłacalność lub jej pogłębienie mają więc stanowić skutek czynności fraudacyjnej, zaś w prawie karnym czyn ma być popełniony wówczas, gdy niewypłacalność zagraża sprawcy (bądź też już wystąpiła).

Należy jednak zauważyć, że w prawie cywilnym niewypłacalność dłużnika definiuje się w bardzo podobny sposób, jak w literaturze karnistycznej definiowane jest „udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela” – karniści wskazują bowiem, że przez „udaremnienie zaspokojenia wierzyciela” rozumieć należy wyłącznie całkowite uniemożliwienie zaspokojenia jego roszczenia (czyli sytuację, w której wierzyciel nie znajdzie zaspokojenia nawet w części), zaś przez „uszczipienie zaspokojenia wierzyciela” zmniejszenie jego zaspokojenia⁷. Natomiast dla cywilistów niewypłacalność dłużnika to aktualny brak możliwości wywiązania się z ciężących na nim zobowiązań – chodzi więc o taki stan faktyczny dotyczący majątku dłużnika, w którym egzekucja nie może przynieść zaspokojenia ze względu na brak wystarczających składników majątkowych w majątku dłużnika⁸. W istocie w zachowaniu dłużnika określonym w art. 300 k.k. i art. 527 k.c. chodzi więc *de facto* o to samo, czyli sytuację, w której wierzyciel nie może zaspokoić w całości swoich roszczeń, aczkolwiek na gruncie prawa karnego – skoro znamieniem przestępstwa jest zagrożenie niewypłacalnością – udaremnienie lub uszczuplenie

⁴ Zob. M. Bławat, w: *Komentarze prawa prywatnego*, t. 2: *Zobowiązania – część ogólna*, red. K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis, art. 527 k.c., Nb 62.

⁵ Zob. M. Gałązka, w: *Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, S. Wiak, wyd. 9, C.H.Beck, Warszawa 2026, Legalis, art. 300, Nb 8.

⁶ Ibidem.

⁷ Zob. ibidem, art. 300, Nb 7.

⁸ Zob. M. Bławat, w: *Komentarze prawa prywatnego...*, art. 527, Nb 63; podobnie: M. Pyziak-Szafnicka, *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika*, „Studia Prawnicze” 1994, nr 1–4, s. 20 i nast.

zaspokojenia wierzyciela będzie raczej tożsame z pogłębieniem niewypłacalności, o którym mowa w prawie cywilnym.

Kolejna, subtelna, aczkolwiek istotna, różnica tkwi w użyciu przez ustawodawcę liczby pojedynczej i mnogiej w art. 300 k.k. i 527 k.c. Otóż w art. 300 k.k. mowa o jednym wierzycielu („udaremnia lub uszczupla zaspokojenie wierzyciela”), zaś art. 527 k.c. posługuje się sformułowaniem „czynność prawna dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli”. W orzecznictwie sądów cywilnych podkreśla się więc, że ocenie podlega nie rozumiane potocznie pokrzywdzenie konkretnego wierzyciela, ale pokrzywdzenie ogółu wierzycieli⁹. Takie założenie uzasadnić można za pomocą wykładni historycznej, albowiem założenie co do konieczności istnienia stanu pokrzywdzenia, rozumianego jako rodzaj uszczerbku konkretnego wierzyciela dochodzącego ochrony, mogło być usprawiedliwione w dawnym stanie prawnym – art. 288 § 1 dawnego kodeksu zobowiązań¹⁰ przewidywał bowiem, że „wierzyciele mogą żądać, aby czynności prawne, dokonane przez dłużnika z ich szkodą, były uznane w stosunku do nich za bezskuteczne”. Pomocna może być jednak także wykładnia systemowa, gdyż sposób rozumienia niewypłacalności na tle dawnego kodeksu zobowiązań wydaje się zbliżony do pokrewnej skardze pauliańskiej instytucji bezskuteczności względnej, ujętej w art. 59 k.c., w którym mowa o „osobie trzeciej”, a więc o wierzycielu w liczbie pojedynczej – na tle instytucji bezskuteczności względnej widać zatem, że pokrzywdzenie wierzycieli w rozumieniu art. 527 k.c. należy rozpatrywać z perspektywy szerszej aniżeli niemożność zaspokojenia jednego tylko wierzyciela¹¹. Sąd Najwyższy stoi więc na stanowisku, że przy ocenie przesłanki pokrzywdzenia wierzycieli sąd powinien powstrzymać się od badania, czy dokonanie czynności prawnej uniemożliwiło konkretnemu wierzycielowi uzyskanie zaspokojenia¹². Tymczasem na tle art. 300 k.k. stan faktyczny należy oceniać z perspektywy jednego konkretnego wierzyciela, będącego pokrzywdzonym w sprawie – o „wielu wierzycielach” mowa jest dopiero w § 3, przewidującym typ kwalifikowany.

W literaturze podkreśla się również, że do istoty przestępstwa określonego w art. 300 § 2 k.k. należy rzeczywiste wyrządzenie szkody wierzycielowi, który pomimo uczestniczenia w postępowaniu egzekucyjnym nie zaspokoił (całkowicie

⁹ Zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2025 r., III CZP 9/24, Legalis nr 3193125; podobnie: A. Wilk, *Obciążenie hipoteczne nieruchomości a pokrzywdzenie wierzyciela – glosa aprobująca do uchwały Sądu Najwyższego (7) z 19.03.2025 r.*, III CZP 9/24, PPH 2026, nr 3, s. 60.

¹⁰ Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. z 1933 r., nr 82, poz. 598).

¹¹ Zob. A. Wilk, *Obciążenie...*, s. 60.

¹² Zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2025 r., III CZP 9/24, Legalis nr 3193125.

lub częściowo) swojej wierzytelności¹³. Jednakże znamię skutku odnosi się wyłącznie do wierzyciela, który jest uczestnikiem postępowania egzekucyjnego (lub wierzyciela, który swoim zachowaniem bezpośrednio zmierza do wszczęcia takiego postępowania i uczestniczenia w nim) – pokrzywdzenie wierzyciela, który nie był uczestnikiem wskazanego postępowania (który nie podjął działań zmierzających do uzyskania świadczenia w drodze egzekucji), należałoby kwalifikować na podstawie art. 300 § 1 k.k.¹⁴ To też istotna różnica w stosunku do art. 527 k.c., przepis ten nie wymaga bowiem, aby wierzyciel w ogóle wszczął lub próbował wszcząć jakiegokolwiek czynności egzekucyjne.

W orzecznictwie słusznie wskazuje się także, iż do znamion czynu stypizowanego w art. 300 § 2 k.k. należy działanie sprawcy ukierunkowane na określony cel, którym jest udaremnienie wykonania orzeczenia; dla udzielenia zaś wierzycielowi ochrony pauliańskiej wystarcza, że dłużnik działa ze świadomością jego pokrzywdzenia, a nie w zamiarze pokrzywdzenia wierzyciela (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 czerwca 2022 r.¹⁵). Dlatego też może mieć miejsce sytuacja, w której dojdzie do uniewinnienia dłużnika wyrokiem sądu karnego, a skarga pauliańska zostanie uwzględniona przez sąd cywilny – w judykaturze w takich przypadkach wskazuje się, że według art. 11 k.p.c.¹⁶ sąd w postępowaniu cywilnym wiąże tylko ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa, a ponadto orzekając w sprawie karnej, sąd kieruje się zasadą rozstrzygania wszelkich wątpliwości na korzyść osoby oskarżonej o popełnienie czynu zabronionego¹⁷.

3. Hipoteka a udaremnienie lub uszczuplenie zaspokożenia wierzyciela – orzecznictwo sądów karnych

Kwestia świadomości bądź zamiaru pokrzywdzenia wierzyciela staje się szczególnie istotna w przypadku, gdy czynność fraudacyjna polega na zbyciu nieruchomości obciążonej hipoteką. W tym kontekście należałoby bowiem zbadać, czy czynność ta rzeczywiście udaremniała lub uszczupliła możliwość zaspokożenia

¹³ Zob. R. Zawłocki, M. Gałęski, w: *Kodeks karny...*, art. 300, Nb 151 i 252.

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 czerwca 2022 r., I ACa 346/21, Legalis nr 2996595.

¹⁶ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 26).

¹⁷ Zob. powołany wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 czerwca 2022 r., I ACa 346/21, Legalis nr 2996595.

wierzyciela, biorąc pod uwagę, że przedmiot czynności stanowił już zabezpieczenie na rzecz innego wierzyciela.

W wypadku gdy nieruchomości będąca przedmiotem czynności prawnej dłużnika jest obciążona hipoteką, sytuacja jest bardziej złożona, niż gdy dłużnik zbywa inne składniki majątkowe, wolne od obciążeń. Zbycie takich składników majątkowych powoduje bowiem ten skutek, iż wychodzą one z majątku dłużnika, zatem z reguły nie budzi wątpliwości fakt, że ich zbycie uniemożliwia wierzycielowi zaspokojenie się z nich (jedynie wyjątkowo może to nie zmieniać sytuacji wierzyciela, jeżeli przedmiotem zbycia były składniki o bardzo małej, wręcz symbolicznej wartości w porównaniu z wysokością wierzytelności). Jeżeli więc dłużnik zbywa rzeczy lub prawa wolne od obciążeń, to może mieć miejsce zarówno pokrzywdzenie wierzyciela w rozumieniu art. 527 k.c., jak i udaremnienie lub uszczuplenie jego zaspokojenia w rozumieniu art. 300 k.k. Gdyby bowiem doszło do egzekucyjnego zajęcia zbytych rzeczy lub praw, wierzyciel mógłby uzyskać zaspokojenie. Kiedy jednak dłużnik zbywa nieruchomość obciążoną hipoteką, to powstaje pytanie, czy czynność ta w ogóle ma jakieś znaczenie z punktu widzenia interesów wierzyciela, biorąc pod uwagę pierwszeństwo wierzycieli hipotecznych w zaspokojeniu z nieruchomości. Trzeba bowiem zastanowić się, czy przy uwzględnieniu obciążenia hipotecznego ewentualna egzekucja z nieruchomości miałaby w ogóle sens. W doktrynie, zarówno prawa karnego, jak i cywilnego, wskazuje się, że nie dojdzie do pokrzywdzenia wierzyciela, jeżeli przedmiotem czynności dłużnika są aktywa majątkowe przeznaczone na zaspokojenie innych wierzycieli niż żądający ochrony prawnej – np. przedmioty majątkowe obciążone na rzecz osób trzecich zastawem albo hipoteką do pełnej ich wartości – innymi słowy, odpowiedzialność aktualizuje się dopiero w przypadku rozporządzeń takimi składnikami majątkowymi, które zdolne są wywrzeć realny wpływ na zaspokojenie wierzyciela¹⁸.

Problem ten był rozpatrywany w orzecznictwie sądów karnych. Można w nim wyróżnić metody oceny, czy wskutek zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką doszło do udaremnienia lub uszczuplenia zaspokojenia wierzyciela, aczkolwiek obie te metody łączy eksponowanie przesłanki „realności wpływu” rozporządzenia majątkiem na zaspokojenie wierzyciela.

¹⁸ Zob. A. Płońska, *Niektóre uwagi o przestępstwie udaremnienia zaspokojenia wierzycieli*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2009, t. 24, nr 3119, s. 128; M. Pyziak-Szafnicka, *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 1995, s. 92–93; Z. Kukuła, *Przestępstwo udaremnienia egzekucji z punktu widzenia dorobku orzecznictwa sądowego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 7, Legalis, Nb 7.

3.1. Metoda porównawcza

Jedną z metod jest matematyczne porównanie wartości rynkowej nieruchomości oraz wysokości hipoteki. Przykładowo, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2023 r.¹⁹ stwierdzono, że jeżeli wysokość wierzytelności hipotecznej przewyższa wartość nieruchomości, to mimo wyzbycia się takiej nieruchomości przez sprawcę nie może być mowy o udaremnieniu lub uszczupleniu zaspokojenia wierzyciela, a w konsekwencji o wypełnieniu wszystkich znamion przestępstwa z art. 300 § 2 k.k. Także w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 sierpnia 2024 r.²⁰ wskazano, że art. 300 § 2 k.k. penalizuje tylko rozporządzenie przez dłużnika majątkiem, które ma realny wpływ na zaspokojenie wierzyciela, tymczasem z uwagi na obciążenie przedmiotowej nieruchomości hipoteką nie było rzeczywistej możliwości zaspokojenia wierzyciela. W uzasadnieniu wyroku stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość, której wartość według sporządzonego operatu szacunkowego wynosiła 485 635 złotych, była obciążona dwiema hipotekami: na sumę 435 000 złotych oraz na sumę 887 631,30 złotych, a nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką oznacza, że nabywca odpowiadać będzie za spłatę wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką do wysokości wartości nieruchomości; w tym przypadku wysokość wierzytelności wręcz przewyższała wykazaną w toku postępowania wartość nieruchomości. W takim razie mimo wyzbycia się nieruchomości przez oskarżonego nie może być mowy o udaremnieniu lub uszczupleniu zaspokojenia wierzyciela, a w konsekwencji o wypełnieniu wszystkich znamion przestępstwa z art. 300 § 2 k.k. Sąd dokonał więc prostego, matematycznego porównania wartości nieruchomości oraz wysokości hipotek i na tej podstawie stwierdził, że nawet gdyby nieruchomość ta nie wyszła z majątku dłużnika, to i tak wierzyciel nie mógłby się z niej zaspokoić. Pogląd ten znajduje oparcie w doktrynie, w której wskazuje się, że zbycie majątku obciążonego hipoteką w zakresie wysokości tej hipoteki nie powoduje uszczuplenia majątku²¹.

3.2. Metoda analityczna

Jednakże w orzecznictwie sądów karnych zwraca się uwagę, że metoda, którą można określić jako „porównawczą”, może okazać się niewystarczająca, albowiem

¹⁹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2023 r., I KK 32/23, Legalis nr 3041476.

²⁰ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 sierpnia 2024 r., II AKa 101/24, Legalis nr 3281012.

²¹ J. Potulski, A. Golonka, w: *Kodeks karny. Komentarz*, red. R.A. Stefański, wyd. 28, C.H.Beck, Warszawa 2025, Legalis, art. 300, Nb 23.

sam fakt obciążenia nieruchomości hipoteką nie oznacza automatycznie niemożności zaspokojenia wierzycieli innych niż wierzyciel hipoteczny. Jeżeli bowiem wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest spłacana, bądź została już spłacona, a mimo tego hipoteki nie wykreślono z księgi wieczystej, czy też wierzyciel hipoteczny pomimo braku zaspokojenia nie podejmuje działań zmierzających do egzekucji z obciążonej nieruchomości (np. bank, pomimo zabezpieczenia niespłaconej wierzytelności z tytułu kredytu hipoteką, nie prowadzi egzekucji z nieruchomości, gdyż korzysta z ubezpieczenia kredytu), to obciążenie hipoteczne nie ma wpływu na sytuację pozostałych wierzycieli. Czym innym jest suma hipoteki, czyli wysokość, na jaką opiewa zabezpieczenie hipoteczne (limit odpowiedzialności dłużnika rzeczowego), a czym innym wierzytelność zabezpieczona hipoteką, która może być wyższa niż suma hipoteki, ale może także ulegać obniżeniu poprzez jej spłatę. Sama tylko suma hipoteki, bez ustalenia, w jakim stopniu zabezpieczona nią wierzytelność została już uregulowana oraz jakie działania podejmuje wierzyciel hipoteczny, nie daje pełnego obrazu sytuacji dłużnika. Tę metodę oceny wpływu zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką na sytuację wierzycieli można określić jako „metodę oceny postawy dłużnika i wierzyciela hipotecznego”, czy też prościej – jako „metodę analityczną”.

Przykładowo w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2025 r.²² stwierdzono, że „czyn z art. 300 § 2 KK jest przestępstwem skutkowym (materialnym). Taka ocena znajduje odzwierciedlenie w judykaturze Sądu Najwyższego, która wskazuje, że jeżeli (uwzględniając skutkowy charakter przestępstwa określonego w art. 300 § 2 KK) czynność rozporządzająca zajęciem lub zagrożonym zajęciem mieniem dłużnika nie miała realnego wpływu na zaspokojenie wierzyciela, to pomimo wypełnienia pozostałych znamion stypizowanego w tym przepisie występkę brak znamienia skutku w postaci udaremnienia lub uszczuplenia zaspokojenia wierzyciela powoduje, że nie doszło do popełnienia przestępstwa określonego w art. 300 § 2 KK. Przy czym przepis art. 300 § 1 k.k. penalizuje takie rozporządzenie przez dłużnika majątkiem, które ma realny wpływ na zaspokojenie wierzyciela. Jednak nie musi to być wcale udaremnienie takiego zaspokojenia, a wystarczy jego ograniczenie”. Sąd Najwyższy uznał za nielogiczne stwierdzenie, że zbycie udziału w nieruchomości o wartości 675 000 złotych, zagrożonej zajęciem, nie miało wpływu na zaspokojenie wierzyciela, skoro dług hipoteczny wynosił 402 996,78 złotych, zaś wierzytelność wobec wierzyciela 257 000 złotych. Powyższe oznacza bowiem, że obie te wierzytelności mogły być zaspokojone równocześnie i to od dnia 8 listopada 2021 r., kiedy doszło do sprzedaży udziałów w nieruchomościach. Tymczasem uzyskana ze sprzedaży kwota 272 000 złotych, z której można by ewentualnie prowadzić egzekucję na rzecz wierzyciela, miała trafić do oskarżonego dopiero do 30 czerwca 2024 r.

²² Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2025 r., I KK 309/24, Legalis nr 3188987.

Nie zweryfikowano przy tym w żaden sposób, ani nie potwierdzono dowodowo, czy spłacono kredyt hipoteczny i wykreślono hipotekę, czy oskarżony uzyskał kwotę 272 000 złotych i czy w końcu doszło do zaspokojenia wierzyciela. Zatem w zaistniałej sytuacji nie było podstaw do twierdzenia, że działanie oskarżonego w postaci sprzedaży udziałów w nieruchomościach, z których mogła być prowadzona egzekucja przez wierzyciela, nie miało realnego wpływu na udaremnienie lub ograniczenie jej zaspokojenia. W sprawie tej Sąd Najwyższy nie poprzestał więc na samym matematycznym porównaniu wartości nieruchomości, sumy hipoteki oraz wysokości wierzytelności, lecz zwrócił także uwagę na brak poczynienia ustaleń faktycznych co do spłaty kredytu hipotecznego oraz losu kwoty uzyskanej przez oskarżonego ze sprzedaży udziałów w nieruchomości.

Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2021 r.²³, w którym podkreślono, że jakkolwiek dokonywanie przez dłużnika rozporządzeń mieniem stanowiącym zabezpieczenie rzeczowe wierzytelności, których wysokość przewyższa wartość rynkową tych rzeczy, może wyczerpywać znamię czasownikowe czynu zabronionego określonego w art. 300 § 1 k.k., to jednak nie musi tak być w każdym przypadku. O ile bowiem taka czynność prawna, np. w postaci darowizny lub sprzedaży, co do zasady pozbawia dłużnika praw do rzeczy, wyłączając ją z jego majątku i uniemożliwiając zaspokojenie się wierzycieli z tego składnika (wzruszenie tych umów wymaga inicjatywy wierzycieli, np. na podstawie art. 527 k.c.), o tyle sam fakt obciążenia danej rzeczy ograniczonym prawem rzeczowym w postaci np. hipoteki lub zastawu nie prowadzi automatycznie do uniemożliwienia zaspokojenia się z danej rzeczy innych wierzycieli, niedysponujących tym prawem. Kwestia zaspokojenia się wierzyciela zabezpieczonego hipoteką czy zastawem wymaga bowiem podjęcia przez niego określonych czynności, przy braku spłacania długu przez dłużnika w świetle treści ciążącego na nim zobowiązania. W rozpatrywanej sprawie Sąd krytycznie ocenił brak dokonania ustaleń, czy rzeczywiście dług był spłacany i czy wierzyciel hipoteczny podejmował jakieś próby zaspokojenia z nieruchomości.

Zbliżone stanowisko zaprezentował Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 marca 2019 r.²⁴, w którym stwierdził, że będące przedmiotem czynności wykonawczych nieruchomości rolne były już obciążone ustanowionymi wcześniej hipotekami kaucyjnymi, posiadającymi pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością pokrzywdzonego. Sąd I instancji ustalił, że kwota owych hipotek odpowiada wartości nieruchomości, a ewentualna egzekucja nie doprowadziłaby do uzyskania

²³ Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2021 r., V KO 23/21, Legalis nr 2615918.

²⁴ Por. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 marca 2019 r., IV Ka 4/19, [https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/155025000002006_IV_Ka_000004_2019_Uz_2019-03-26_001](https://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/155025000002006_IV_Ka_000004_2019_Uz_2019-03-26_001) [dostęp: 13.08.2026].

kwot wyższych. Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy, formułując takie stanowisko, bezpodstawnie utożsamia hipotekę kaucyjną, jako zabezpieczenie zobowiązania do określonej wysokości, z samym zobowiązaniem (długiem), który jest przedmiotem zabezpieczenia. Z uwagi na okoliczności sprawy należy przyjąć, że skoro owe zobowiązania zabezpieczone hipotecznie powstały już jakiś czas wcześniej, a egzekucja ani wzmianka o jej rozpoczęciu nie zostały zamieszczone w księdze wieczystej, to dług jest już co najmniej znacząco niższy niż w momencie jego zaciągnięcia. Możliwe jest nawet, że dług został już spłacony, a właściciel jedynie zaniedbał złożenia stosownego wniosku o wykreślenie hipoteki. Sąd jednak tę kwestię pominął – nie zwrócił się do banku o informacje i w tej mierze oparł się wyłącznie na samej treści wpisu w księdze wieczystej. W związku z tym Sąd wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy uzyskać wiarygodne informacje wierzyciela (banku) co do wysokości długów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach – w zakresie hipotek obniżających wskazane nieruchomości – i na podstawie tych dowodów dokonać ponownie oceny możliwości uzyskania przez pokrzywdzonego zaspokojenia, choćby częściowego, w drodze egzekucji z nieruchomości.

Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2023 r.²⁵ wyrażono dość radykalny pogląd, że każdy z wierzycieli winien przedstawić swoje stanowisko, czy i kiedy zamierzał (lub nie zamierzał) prowadzić egzekucję swoich należności, a nadto czy – a jeśli tak, to z jakich powodów – przeniesienie przez oskarżonych własności ich nieruchomości na inny podmiot uniemożliwiło, uszczupliło, czy też jedynie utrudniło dochodzenie owych wierzytelności. Wynika więc z tego, że należało nie tylko ocenić dotychczasową postawę wierzycieli – czy podejmowali oni dotąd jakieś czynności zmierzające do zaspokojenia z nieruchomości, czy też nie – ale także odebrać od nich oświadczenie zawierające deklarację, czy i kiedy zamierzali takie czynności podjąć. Z treści uzasadnienia wyroku zdaje się również wynikać, że wymóg odebrania takiego oświadczenia obejmuje wszystkich wierzycieli, także hipotecznych. Wśród okoliczności bezpodstawnie pominiętych w postępowaniu w rozpatrywanej sprawie Sąd Najwyższy wymienił: specyfikę postępowania egzekucyjnego, równość stron tego postępowania, swobodę decyzyjną wierzycieli w zakresie określenia terminu wszczęcia i sposobu prowadzenia egzekucji, możliwość ugodowego rozstrzygnięcia sporu oraz specyfikę rynku nieruchomości, w tym przy uwzględnieniu jego zmieniającej się koniunktury.

²⁵ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2023 r., III KK 201/23, Legalis nr 2990649.

4. Hipoteka a pokrzywdzenie wierzyciela – orzecznictwo sądów cywilnych

Tymczasem w orzecznictwie sądów cywilnych, po wielu latach sporów dotyczących ustalenia wpływu zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką na niewypłacalność dłużnika, nastąpił długo oczekiwany przełom. Wcześniej bowiem prezentowano stanowisko zbliżone do stanowiska sądów karnych, a sprowadzające się do oceny, czy zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką miało realny wpływ na zaspokojenie wierzyciela, i od wartości majątku dłużnika odliczano wartość hipoteki²⁶.

Jednakże w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2025 r.²⁷ stwierdzono, że jeżeli dłużnik wyzbył się nieruchomości obciążonej hipoteką, pokrzywdzenie wierzyciela zachodzi, gdy czynność ta doprowadziła do powstania lub do zwiększenia nadwyżki pasywów nad aktywami dłużnika, zaś oceniając zasadność skargi pauliańskiej, sąd nie bada możliwości zaspokojenia się wierzyciela ze zbywanej nieruchomości. Rozumienie pokrzywdzenia wierzyciela jako pozbawienia go istniejących wcześniej szans uzyskania zaspokojenia w egzekucji z przedmiotu czynności fraudacyjnej nakazywałoby bowiem sądowi rozważanie szans powodzenia przyszłego postępowania egzekucyjnego, co jednak pozostaje poza zakresem kognicji sądu. W uzasadnieniu powołanej uchwały podkreślono, że sąd nie dysponuje efektywnymi instrumentami oceny szans zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu czynności fraudacyjnej. Na prognozy co do wyników przyszłej egzekucji wpływ ma zazwyczaj bardzo wiele czynników, co sprawia, że prognozy te są wysoce niepewne. Suma możliwa do uzyskania z egzekucji zależy od zmiennych w czasie uwarunkowań rynkowych i nie jest możliwa do przewidzenia. Wierzyciele dysponują zwykle lepszymi niż sąd instrumentami do dokonania oceny szans zaspokojenia swoich wierzytelności z przedmiotu czynności pauliańskiej. Sąd Najwyższy stwierdził, że przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela w rozumieniu art. 527 k.c. nie można rozumieć jako sytuacji, w której istnieją prognozy co do tego, że w razie niedokonania zaskarżonej czynności wierzyciel dochodzący ochrony pauliańskiej uzyskałby zaspokojenie swojej wierzytelności w całości lub w części. Konieczne jest jedynie wykazanie, że wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny lub też niewypłacalny w wyższym stopniu niż w razie niedokonania tej czynności. Zwiększenie niewypłacalności oznacza zaś, że w niekorzystny sposób zmienił się stosunek

²⁶ Zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., III CSK 58/06, Legalis nr 87241, z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 93/07, Legalis nr 165602 i z dnia 11 kwietnia 2024 r., II CSKP 996/22, Legalis nr 3063889; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 4 czerwca 2013 r., I ACa 98/13, Legalis nr 1025083.

²⁷ Por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2025 r., III CZP 9/24, Legalis nr 3193125.

aktywów do pasywów dłużnika. Wniosek ten znajduje zastosowanie w szczególności, gdy zaskarżona czynność polega na wyzbyciu się nieruchomości obciążonej hipotecznie. Takie wyzbycie oznacza w każdym przypadku zmniejszenie aktywów dłużnika²⁸.

Stanowisko takie było wyrażane już we wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, które niejako przygotowało grunt pod rzeczoną uchwałę – np. w wyrokach z dnia 19 czerwca 2024 r.²⁹ i z dnia 21 listopada 2024 r.³⁰, w których wskazano, że istotne jest wyłącznie zbadanie, czy wskutek dokonanej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Jeśli więc wyzbycie się aktywów, jakim niewątpliwie jest własność nieruchomości, bez uzyskania ekwiwalentu, z którego możliwe byłoby zaspokojenie wierzyciela, doprowadziło do niewypłacalności lub pogłębiło ten stan, to omawiana przesłanka zostaje spełniona. Z art. 527 § 2 k.c. nie wynika, by badaniu podlegała realność uzyskania zaspokojenia ze składnika majątku, którego wyzbył się dłużnik, a uwzględnienie powództwa o uznanie czynności prawnej dłużnika za bezskuteczną względem wierzyciela stwarza mu nie gwarancję, a jedynie szansę na uzyskanie zaspokojenia. Nie bez znaczenia pozostaje też okoliczność, że zmienny w czasie może być realny wpływ obciążenia hipotecznego na możliwość skutecznego wyegzekwowania przez wierzyciela przysługującej mu należności. Zakres odpowiedzialności rzeczowej ulega bowiem zawężeniu wraz ze spłatą wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, a ponadto wierzyciel dysponujący takim zabezpieczeniem może z różnych względów w ogóle z niego nie skorzystać. Pełnego obrazu rzeczywistego wpływu obciążenia nieruchomości na możliwość zaspokojenia wierzyciela nie dawałoby zatem nie tylko nominalne odliczanie od wartości nieruchomości sumy ustanowionych hipotek, ale także odliczanie kwot wierzytelności pozostałych do spłaty. Sąd Najwyższy zauważył również, że opisane rozumienie przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela usuwa także ryzyko widywanej w praktyce „gry hipotekami”, w ramach której argument o przeciążeniu nieruchomości obciążeniem hipotecznym jest eksponowany w sprawach ze skargi pauliańskiej, a następnie sytuacja ulega radykalnej zmianie (np. wskutek wykreślenia hipotek), niekiedy w związku z uzgodnieniami wierzyciela hipotecznego i dłużnika, zwłaszcza w razie występowania między nimi powiązań osobowych lub kapitałowych³¹. Ten sam argument powielił Sąd Najwyższy również w uchwale III CZP 9/24, gdzie zauważył, że przyjęcie koncepcji, zgodnie z którą ocenie podlega możliwość rzeczywistego zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zaskarżonej czynności, rodzi

²⁸ Szerzej na temat tej uchwały zob. A. Wilk, *Obciążenie...*, s. 58–64.

²⁹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2024 r., II CSKP 1761/22, Legalis nr 3097035.

³⁰ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2024 r., II CSKP 1964/22, Legalis nr 3147110.

³¹ Zob. A. Wilk, *Obciążenie...*, s. 59–60.

poważne niebezpieczeństwo nadużyć po stronie dłużnika. Możliwe jest obciążanie nieruchomości fikcyjnymi hipotekami, zabezpieczającymi nieistniejące wierzytelności, tylko w tym celu, aby istnienie obciążeń wykazywać w procesie pauliańskim, a następnie doprowadzić do wykreślenia hipotek, gdy powództwo zostanie oddalone; bądź też pozostawienie w księdze wieczystej hipotek zabezpieczających wierzytelności, które w rzeczywistości zostały spłacone³². „Gra hipotekami” może zresztą wyczerpywać znamiona czynności pozornej (art. 83 § 1 k.c.) i jakkolwiek w literaturze karnistycznej słusznie zauważa się, że co prawda majątek dłużnika nie może zostać obciążony przez jego czynności prawnie bezwzględnie nieważne (np. określone w art. 83 § 1 k.c.), to jednak zachowanie takie należy potraktować jako usiłowanie popełnienia przestępstwa z art. 300 § 1 k.k.³³ Zaprezentowana wykładnia ma natomiast sama w sobie przeciwdziałać „grze hipotekami” poprzez odstąpienie od nadmiernego eksponowania faktu obciążenia hipotecznego przy rozpatrywaniu skargi pauliańskiej.

Także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2024 r.³⁴ stwierdzono, że możliwość tylko częściowego zaspokojenia się z przedmiotu zaskarżonej czynności nie ogranicza uprawnień do zaskarżenia skargą tylko tej jej części, która odpowiada możliwości zaspokojenia, lecz może objąć powództwem całą czynność i ze względu na całą wierzytelność. W postępowaniu ze skargi pauliańskiej nie jest możliwe ustalenie zakresu zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, skoro wartość nieruchomości ustalona w tym postępowaniu niekoniecznie zostanie uzyskana w postępowaniu egzekucyjnym (np. w drugim terminie licytacji uzyskana cena może odpowiadać 2/3 sumy oszacowania – art. 983 k.p.c.). Z sumy uzyskanej w wyniku egzekucji w pierwszej kolejności podlegać będą zaspokojeniu koszty postępowania egzekucyjnego.

5. Konsekwencje rozbieżności w orzecznictwie sądów karnych i cywilnych

Czy więc w świetle powołanej najnowszej linii orzeczniczej sądów cywilnych można uznać za zasadne te poglądy sądów karnych, które nakazywały badać „realność wpływu dokonania czynności na zaspokojenie wierzyciela”? Wydaje się, że nie będzie tak nawet w przypadku przestępstwa określonego w § 2 art. 300 k.k., w którym znamieniem kierunkowym jest cel udaremnienia wykonania orzeczenia sądu lub innego organu państwowego. Jak bowiem trafnie wskazuje się w doktrynie,

³² Ibidem, s. 61–62.

³³ Zob. R. Zawłocki, M. Gałęski, w: *Kodeks karny...*, art. 300, Nb 101.

³⁴ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2024 r., II CSKP 1422/22, Legalis nr 3102315.

skutek decyduje o tym, że w sytuacji zaspokojenia roszczenia przez wierzyciela w ramach egzekucji, którą dłużnik utrudniał w sposób określony w rozważanym przepisie, nie dochodzi do dokonania przestępstwa, lecz jego usiłowania, a dla realizacji znamion typu czynu zabronionego określonego w rozważanym przepisie bez znaczenia jest fakt, czy sprawca rzeczywiście udaremniał wykonanie orzeczenia organu państwowego, czy też nie³⁵. Udaremnienie wykonania orzeczenia ma więc być jedynie celem, a nie skutkiem działania sprawcy – skutkiem ma być bowiem udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela. Wszelkie próby „przewiedzenia” potencjalnego wyniku egzekucji z nieruchomości objętej hipoteką nie mają zatem znaczenia dla bytu przestępstwa.

Zarówno z art. 300 k.k., jak i z art. 527 k.c. nie wynika, by badaniu podlegała realność uzyskania zaspokojenia ze składnika majątku, którego wyzbył się dłużnik, gdyż postępowanie egzekucyjne – podobnie zresztą jak skarga pauliańska – stwarza wierzycielowi nie gwarancję, a jedynie szansę na uzyskanie zaspokojenia. W doktrynie prawa karnego zauważa się zresztą trafnie, że wejście w życie kodeksu karnego z 1997 r. wprowadziło zmianę w sposobie rozumienia przestępstwa udaremnienia wykonania orzeczenia, gdyż pod rządem ustawy z dnia 12 października 1994 r. o ochronie obrotu gospodarczego i zmianie niektórych przepisów prawa karnego³⁶ przestępstwo to było skierowane nie przeciwko zaspokojeniu roszczeń wierzycieli, lecz przeciwko postępowaniu egzekucyjnemu – chodziło tu więc o udaremnienie przeprowadzenia egzekucji, a nie o udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia roszczeń wierzyciela³⁷. Obecny sposób wykładni przez sądy karne przesłanki „udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia roszczenia wierzyciela” wydaje się jak gdyby reliktem dawnego brzmienia przepisów.

Dokonywanie przez sądy karne oceny, czy np. wierzytelność zabezpieczona hipoteką była spłacana i jaka była postawa wierzycieli hipotecznych (czy podejmowali oni jakieś czynności zmierzające do zaspokojenia z nieruchomości), stwarza istotne ryzyko unikania odpowiedzialności poprzez tzw. grę hipotekami, czyli tworzenie, w zmowie z wierzycielem hipotecznym, obciążeń mających charakter fikcyjny. Możliwość taka została zresztą dostrzeżona w cytowanym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2023 r. (III KK 201/23), w którym zauważono, że jeżeli wysokość obciążeń hipotecznych nieruchomości przekraczała w istocie samą wartość tych nieruchomości, a przenosząc ich własność, oskarżeni zwalniali się z długu również w wysokości przekraczającej wartość tych nieruchomości, przy czym pozostawali w dalszym ciągu w ich posiadaniu oraz z prawem pobierania

³⁵ R. Zawłocki, M. Gałęski, w: *Kodeks karny...*, art. 300, Nb 256–257.

³⁶ Por. ustawa z dnia 12 października 1994 r. o ochronie obrotu gospodarczego i zmianie niektórych przepisów prawa karnego (Dz.U. z 1994 r., nr 126, poz. 615).

³⁷ T. Oczkowski, *Przestępstwa na szkodę wierzycieli*, M.Prawn. 1999, nr 11, s. 22.

z nich pożytków i korzyści (z uwagi na postanowienia zawarte w akcie notarialnym – w istocie nawet dożywotnio), to można byłoby powiedzieć potocznie, że „zrobili złoty interes”.

Oceny powyższej nie zmienia fakt, że badania przez pryzmat art. 527 k.c. dokonuje się z punktu widzenia więcej niż jednego wierzyciela. Jeżeli bowiem – zgodnie z metodą analityczną – należałoby dla oceny realności wpływu czynności na zaspokojenie wierzyciela badać także postawę innych wierzycieli, w tym wierzycieli hipotecznych, to dla czego nie pójść jeszcze dalej i nie zadać pytania: co konkretny wierzyciel składający wniosek o ściganie zrobił dla zapewnienia sobie większej ochrony prawnej? Warto bowiem zwrócić uwagę na treść art. 532 k.c., zgodnie z którym wierzyciel, względem którego czynność prawna dłużnika została uznana za bezskuteczną, może z pierwszeństwem przed wierzycielami osoby trzeciej dochodzić zaspokojenia z przedmiotów majątkowych, które wskutek czynności uznanej za bezskuteczną wyszły z majątku dłużnika albo do niego nie weszły. Wierzyciel pauliański posiada więc także pierwszeństwo w zaspokojeniu, aczkolwiek w doktrynie cywilistycznej dostrzegalna jest rozbieżność poglądów co do tego, czy jest to pierwszeństwo przed wszystkimi wierzycielami wymienionymi w art. 1025 § 1 pkt 2–10 k.p.c. (a więc również hipotecznymi), czy też równe z wierzycielami hipotecznymi (w oparciu o art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. – jako „należności korzystające z ustawowego pierwszeństwa”, gdyż przepis ten wymienia w jednej kategorii należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu)³⁸. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2022 r.³⁹ stwierdzono, że „w razie zbiegu – w postępowaniu egzekucyjnym z użytkowania wieczystego – uprawnienia wierzyciela (pauliańskiego), względem którego czynność prawna zbycia tego prawa, zawarta między dłużnikiem a osobą trzecią, została uznana za bezskuteczną (art. 532 k.c.), z uprawnieniem wierzyciela (hipotecznego), który uzyskał na tym prawie zabezpieczenie hipoteczne na podstawie czynności prawnej zawartej z osobą trzecią, ale przed ujawnieniem w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela pauliańskiego, mają zastosowanie reguły pierwszeństwa wynikające z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴⁰, chyba że wierzyciel pauliański zakwestionował skutecznie czynność prawną ustanowienia hipoteki w trybie skargi pauliańskiej realizowanej w formie powództwa albo zarzutu przeciwko

³⁸ Zob. J. Pisuliński, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 1, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis, art. 532, Nb 12; A. Wilk, *Obciążenie...*, s. 61.

³⁹ Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2022 r., III CZP 32/22, Legalis nr 2659212.

⁴⁰ T.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 119.

wierzycielowi hipotecznemu (art. 531 § 1 i 2 k.c.).” Zasady pierwszeństwa chronologicznego przewidziane w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece odnoszą się jednak do pierwszeństwa wpisów, a nie do pierwszeństwa egzekucyjnego. Skoro zatem wierzyciel pauliański korzysta z pierwszeństwa co najmniej równego z wierzycielami hipotecznymi, nie można twierdzić, jakoby egzekucja z nieruchomości obciążonej hipoteką była dla niego nieracjonalna czy z góry skazana na porażkę. Zbyt wnikliwe badanie postawy wierzycieli mogłoby więc doprowadzić do konkluzji, że przecież wierzyciel składający wniosek o ściganie mógł usunąć niekorzystny dla niego skutek zbycia czynności obciążonej hipoteką poprzez złożenie skargi pauliańskiej i doprowadzenie w ten sposób do zwiększenia szans swego zaspokojenia, a tym samym czynność prawna dłużnika nie udaremniała zaspokojenia wierzyciela.

Trafne uwagi w tym zakresie sformułowano w przytoczonym już wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 marca 2019 r. (IV Ka 4/19), w którym wskazano, że udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela należy odnosić do czynności podejmowanych wobec samego dłużnika (sprawcy czynu z art. 300 k.k.). Nie można oczekiwać, aby skuteczność lub nieskuteczność dochodzenia roszczenia wobec innych podmiotów (wobec aktualnego właściciela rzeczy, odpowiedzialnego za dług cudzy z tytułu umowy itd.) była warunkiem odpowiedzialności oskarżonego. Również wykonanie zobowiązania winno nastąpić w czasie, w jakim dochodzi tego wierzyciel, i wynika to z właściwości zobowiązania. Oczekiwanie, że sytuacja dłużnika w dalszej perspektywie może się poprawić na tyle, że zobowiązanie będzie jednak wykonalne, jest nie do zaakceptowania na gruncie przepisu art. 6 § 2 k.k. Nie można domagać się od pokrzywdzonego, aby ten prowadził czynności prawne zmierzające do ustalenia bezskuteczności czynności prawnych, dokonywał czynności windykacyjnych za dłużnika, inicjował rozwiązanie spółki lub ustalenie zgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że art. 527 k.c. wymaga, aby rezultatem czynności była niewypłacalność lub pogłębienie niewypłacalności dłużnika, zaś znamiona art. 300 k.k. wypełnione są, gdy dłużnik działa w warunkach grożącej mu już niewypłacalności (§ 1) bądź w celu udaremnienia wykonania istniejącego już orzeczenia, w sytuacji gdy zbywane składniki majątku są zajęte lub zagrożone zajęciem (§ 2), a więc będąc w sytuacji majątkowej gorszej niż w przypadku art. 527 k.c. W takich warunkach każde istotne zmniejszenie aktywów dłużnika, bez odpowiedniego ekwiwalentu, powinno być rozumiane jako co najmniej uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela. W doktrynie karnistycznej odnotowuje się zresztą, że „czynność dłużnika może być związana z określonym ekwiwalentem, w ostatecznym jednak rozrachunku ekonomicznym, aby stała się ona znamięm czynnościowym czynu zabronionego, musi skutkować umniejszeniem masy majątkowej

dłużnika”⁴¹. Ani art. 527 k.c., ani art. 300 k.k. nie posługuje się przesłanką bezskuteczności egzekucji, w związku z czym wszelkie próby przewidywania jej wyniku, zarówno metodą porównawczą, jak i analityczną, nie są konieczne. Każda bowiem egzekucja może okazać się bezskuteczna.

Nawet jeżeli wartość obciążenia hipotecznego przewyższa wartość nieruchomości, nie można twierdzić z góry, że jej zbycie nie ma żadnego wpływu na zaspokojenie wierzyciela. W tym zakresie sądy stosujące metodę analityczną trafnie dostrzegają, że przecież hipoteka może zostać wykreślona, wierzytelność spłacona, a wierzyciel hipoteczny może pozostać bierny. Jednakże badanie takich okoliczności na etapie postępowania karnego przypomina przewidywanie przyszłości – należy przecież zauważyć, że nawet gdyby wszczęto egzekucję z nieruchomości celem zaspokojenia wierzycieli hipotecznych, mogłoby nie być chętnych do jej nabycia w drodze licytacji, a wierzyciel hipoteczny z różnych względów mógłby nie być zainteresowany jej przejęciem na własność lub skorzystać np. z ubezpieczenia kredytu. Co więcej, po bezskutecznej egzekucji wierzyciele mogliby ją następnie z sukcesem ponowić po pewnym czasie. Nigdy nie jesteśmy więc w stanie przewidzieć kierunku, w jakim potoczy się postępowanie egzekucyjne.

Jaki zatem powinien być właściwy tok postępowania w przedmiocie oceny, czy w konkretnym przypadku doszło do udaremnienia lub uszczuplenia zaspokojenia wierzyciela? Wydaje się, że należy skupić się nie na wierzycielach hipotecznych, lecz na samym dłużniku, jego sytuacji majątkowej i skutkach jego zachowania. Przede wszystkim trzeba więc zbadać, czy poza zbytą nieruchomością obciążoną hipoteką dłużnik posiada jeszcze jakiś majątek nadający się do zajęcia. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 533 k.c. osoba trzecia, która uzyskała korzyść majątkową wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli, może zwolnić się od zadośćuczynienia roszczeniu wierzyciela żądającego uznania czynności za bezskuteczną, jeżeli zaspokoi tego wierzyciela albo wskaże mu wystarczające do jego zaspokojenia mienie dłużnika. Istnienie takiego mienia powinno zatem także zwalniać od odpowiedzialności karnej. Natomiast jeżeli zbyta nieruchomość stanowiła jedyny majątek dłużnika, bądź pozostałe jego składniki nie przedstawiają wartości rynkowej, to trudno uzasadnić stwierdzenie, jakoby zbycie tej nieruchomości nie miało żadnego wpływu na sytuację wierzyciela, nawet jeżeli była ona obciążona hipoteką, gdyż przewidywanie przyszłych losów tej hipoteki oraz egzekucji z nieruchomości jest niepewne. Ocena prawa karnego powinna być w tym zakresie bardziej restrykcyjna, ponieważ w przypadku określonym w art. 300 § 1 k.k., skoro dłużnik znajduje się już w stanie zagrożenia niewypłacalnością, oznacza to zazwyczaj, że nie posiada zbyt wielu wartościowych składników majątkowych, z których mógłby

⁴¹ R. Zawłocki, M. Gałęski, w: *Kodeks karny...*, art. 300, Nb 56.

zaspokoić swoich wierzycieli. Zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką oznacza więc praktycznie w każdym przypadku co najmniej dalsze uszczuplenie, jeżeli nie udaremnienie ich zaspokojenia.

Konieczne jest także zbadanie, czy dłużnik otrzymał z tytułu zbycia nieruchomości jakiś ekwiwalent (na co słusznie zwrócono uwagę w cytowanym w niniejszym opracowaniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2025 r., I KK 309/24). W doktrynie prawa cywilnego wskazuje się bowiem, że stan niewypłacalności w rozumieniu art. 527 k.c. mogą powodować jedynie takie czynności, w zamian za które do majątku dłużnika wszedł taki składnik majątku, z którego egzekucja jest niemożliwa albo okazała się nieskuteczna (względnie, przy czynnościach nieodpłatnych, nie wszedł żaden składnik majątku)⁴². Również karniści zauważają, że znamiona czynu z art. 300 k.k. wskazują na dyspozycje bezzwrotnie umniejszające majątek dłużnika, pozbawione ekwiwalentu⁴³. Brak takiego ekwiwalentu oznacza, że dłużnik wyzbył się wartościowego składnika majątkowego, nie uzyskując nic w zamian, a tym samym pogorszył sytuację wierzycieli. Podobnie będzie w przypadku, gdy dłużnik ekwiwalent ten przeznaczył na inne cele niż zaspokojenie wierzycieli.

6. Podsumowanie

Konsekwencje opisanych rozbieżności w judykaturze sądów karnych i cywilnych nie są trudne do przewidzenia. Wobec aktualnego stanowiska sądów cywilnych należy spodziewać się, że coraz częściej może dochodzić do sytuacji, w których dłużnik zostanie uniewinniony w postępowaniu karnym, gdy tymczasem skarga pauliańska zostanie uwzględniona. Trudno takie rezultaty pogodzić z poczuciem sprawiedliwości, a ponadto nie można z góry wykluczyć powoływania się następnie przez wierzycieli na tę okoliczność celem wznowienia postępowania karnego.

Możliwość niespójności oceny prawnej tego samego zachowania w świetle prawa karnego i cywilnego każe zresztą zadać pytanie o *ratio legis* kryminalizacji czynności fraudacyjnych, zwłaszcza w świetle orzeczeń takich jak np. wyrok Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 22 marca 2022 r.⁴⁴, w którym w sposób niedwuznaczny stwierdzono, że wierzyciele powinni byli wystąpić ze skargą pauliańską – „istnieją [...] inne instytucje prawa cywilnego, pozwalające na bezproblemowe

⁴² P. Kłaczak, K. Mularski, *Skarga pauliańska a zaspokojenie przez dłużnika jednego z jego wierzycieli*, TPP 2020, nr 4, s. 148–149.

⁴³ I. Smanio, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2018 r., II KK 411/17 (podmiot przestępstwa z art. 300 § 2 k.k.)*, Cz.PKiNP 2019, z. 1, s. 194.

⁴⁴ Por. wyrok Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 22 marca 2022 r., II K 366/20, <https://www.saos.org.pl/judgments/463259> [dostęp: 13.08.2026].

dochodzenie spłaty wierzytelności z majątku dłużnika, jak chociażby skarga pauliańska czy wniosek o nadanie klauzuli wykonalności również przeciwko małżonkowi dłużnika. [...] Nic nie stało na przeszkodzie, by po prostu korzystać z instytucji przewidzianych prawem, tym bardziej, że osobom zainteresowanym informacji o dalszym możliwym toku postępowania udzielał sam komornik sądowy”. W sprawie tej istniała rzeczywiście możliwość złożenia wniosku o klauzulę wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika, jednak konkluzja wskazuje na wyraźną preferencję dla cywilnoprawnych instrumentów ochrony wierzyciela. Być może istotnie instrumenty te powinny mieć pierwszeństwo przed instrumentami karnymi i należałoby przyjąć zasadę priorytetu egzekucji przed represją. W art. 307 § 1 k.k. przewidziano co prawda możliwość nadzwyczajnego złagodzenia kary, a nawet odstąpienia od jej wymierzenia w przypadku, gdy sprawca dobrowolnie naprawił szkodę w całości, ale niewykluczone, że celowa byłaby niekaralność przestępstwa w ogóle w sytuacji dobrowolnego naprawienia szkody – na wzór uregulowania zawartego w art. 209 § 4 k.k., zgodnie z którym nie podlega karze sprawca przestępstwa określonego w § 1, który nie później niż przed upływem 30 dni od dnia pierwszego przesłuchania w charakterze podejrzanego uiscił w całości zaległe alimenty.

Wydaje się, że źródłem problemu rozbieżności pomiędzy orzecznictwem w sprawach karnych i cywilnych jest nietrafny sposób ujęcia art. 300 k.k. Pojęcie „udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela” może bowiem rzeczywiście sugerować, że należy oceniać szanse tego zaspokojenia w postępowaniu egzekucyjnym. „Zaspokojenie” oznaczałoby bowiem rezultat w postaci faktycznego otrzymania przez wierzyciela należności. Tymczasem ocenie powinien podlegać wpływ czynności dłużnika na jego ogólną sytuację majątkową, nie zaś na realność zaspokojenia wierzyciela, której nie sposób przewidzieć. W przypadku przestępstw skutkowych należy precyzyjnie określić, kiedy następuje ich skutek, zaś gdyby faktycznie wypełnienie znamion przestępstwa oznaczało „realny wpływ czynności na zaspokojenie wierzyciela”, to stosownie do art. 6 § 2 k.k. skutek przestępstwa następowałby dopiero w chwili stwierdzenia przez komornika bezskuteczności egzekucji, ponieważ tylko wtedy można mówić o realności, a nie jedynie przewidywalności tego wpływu.

Warto także nadmienić, że Sąd Najwyższy w cytowanych w niniejszym opracowaniu orzeczeniach V KO 23/21 i III KK 201/23 słusznie dopuścił możliwość przypisania sprawcy karalnego usiłowania nieudolnego w przypadku, gdy sprawca dokonując czynności prawnej z zamiarem udaremnienia lub uszczuplenia w ten sposób zaspokojenia swojego wierzyciela, jednakże czynność ta do takich konsekwencji doprowadzić nie może, czego sprawca nie jest świadomy. Takie stanowisko w dużym stopniu łagodzi negatywne konsekwencje nadmiernego skupiania się na przewidywaniu potencjalnego wyniku egzekucji, aczkolwiek całkowicie ich nie eliminuje.

Aby prawo karne korespondowało z cywilnym, należałoby określić znamiona czynu zabronionego, posługując się raczej pojęciem „niewypłacalność” aniżeli „udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela”. Należy bowiem opowiedzieć się zdecydowanie za tym, aby w przypadku, gdy ustawodawca decyduje się na kryminalizację określonych czynności prawnych, zachowywał on jak największą jedność terminologiczną prawa karnego i cywilnego. Wzorem co do ewentualnych zmian legislacyjnych mógłby być art. 301 § 3 k.k., zgodnie z którym kto, będąc dłużnikiem kilku wierzycieli, w sposób lekkomyślny doprowadza do swojej upadłości lub niewypłacalności, w szczególności przez trwonienie części składowych majątku, zaciąganie zobowiązań lub zawieranie transakcji oczywiście sprzecznych z zasadami gospodarowania, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Przy dodaniu znamienia w postaci działania ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (na wzór art. 527 k.c.) oraz zastąpieniu „trwonienia” pojęciami zaczerpniętymi z art. 300 przepis penalizujący czynności fraudacyjne powinien mieć następujące brzmienie: „Kto, działając ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, doprowadza do swojej niewypłacalności przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku bądź usuwa znaki zajęcia, podlega karze [...]”.

Bibliografia

- Kłaczak P., Mularski K., *Skarga pauliańska a zaspokojenie przez dłużnika jednego z jego wierzycieli*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2020, nr 4, s. 99–166.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 1, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis.
- Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, S. Wiak, wyd. 9, C.H.Beck, Warszawa 2026, Legalis.
- Kodeks karny. Komentarz*, red. M. Królikowski, R. Zawłocki, wyd. 5, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis.
- Kodeks karny. Komentarz*, red. R.A. Stefański, wyd. 28, C.H.Beck, Warszawa 2025, Legalis.
- Komentarze prawa prywatnego*, t. 2: *Zobowiązania – część ogólna*, red. K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, C.H.Beck, Warszawa 2024, Legalis.
- Kukuła Z., *Przestępstwo udaremnienia egzekucji z punktu widzenia dorobku orzecznictwa sądowego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 7, Legalis, Nb 7.
- Oczkowski T., *Przestępstwa na szkodę wierzycieli*, „Monitor Prawniczy” 1999, nr 11, s. 21–25.
- Płońska A., *Niektóre uwagi o przestępstwie udaremnienia zaspokojenia wierzycieli*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2009, t. 24, nr 3119, s. 121–129.

Pyziak-Szafnicka M., *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 1995.

Pyziak-Szafnicka M., *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika*, „Studia Prawnicze” 1994, nr 1–4, s. 5–56.

Smanio I., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2018 r., II KK 411/17 (podmiot przestępstwa z art. 300 § 2 k.k.)*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” 2019, z. 1, s. 187–197.

Wilk A., *Obciążenie hipoteczne nieruchomości a pokrzywdzenie wierzyciela – glosa aprobująca do uchwały Sądu Najwyższego (7) z 19.03.2025 r., III CZP 9/24*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2026, nr 3, s. 58–64.

dr hab. ANNA WILK

e-mail: anna.wilk@wsb.edu.pl

Doktor habilitowany w dyscyplinie nauk prawnych, profesor Akademii WSB w Dąbrowie Górniczej, radca prawny. Specjalizuje się w prawie cywilnym i rodzinnym. Autorka niemal 100 publikacji naukowych.

Habilitated doctor in legal sciences, Professor at the WSB University in Dąbrowa Górnicza, and legal counsel. She specialises in civil and family law. She has authored almost 100 scientific publications.