



Sygn. akt I CSK 157/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości E. S.A. w upadłości likwidacyjnej
w [...]

przeciwko K.N. i S. S.K.A. w [...]

o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne, zobowiązanie wydania,
ewentualnie zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 15 października 2015 r., sygn. akt VI ACa .../14,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Syndyk masy upadłości E. SA w pozwie z dnia 17 grudnia 2012 r. skierowanym przeciwko K.N. i S. R.– spółce komandytowo akcyjnej, wniosł na podstawie art. 527 i nast. k.c. oraz art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, jedn. tekst: Dz.U. 2009.175.1361 ze zm. (od 1 stycznia 2016 r.: Prawo upadłościowe, jedn. tekst: Dz.U.2016.2171; dalej: „p.u.”), w związku z art. 131 p.u., o ustalenie bezskuteczności względem masy upadłości:

- dwóch umów między E. SA a K. N. z 23 grudnia 2008 r. ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży oznaczonych lokali użytkowych (U 3 - o powierzchni 173 m², i U 7 – o powierzchni 130,5 m², oba przy ul. K. 20 w [...]),

- umowy między pozwaną spółką a K. N. z 7 maja 2012 r. objęcia przez K. N. akcji pozwanej spółki i przeniesienia przez K.N. na pozwaną spółkę jako wkładów niepieniężnych własności lokali użytkowych nabytych od spółki E.,

- oświadczenia K.N. z dnia 26 lipca 2012 r. o wyrażeniu zgody na umorzenie przez pozwaną spółkę bez wynagrodzenia akcji objętych przez K.N. za wkłady niepieniężne w postaci własności lokali U 3 i U 7,

- umowy między E. SA a K.N. z 21 stycznia 2009 r., mającej za przedmiot nabycie przez K.N. udziału we współwłasności oznaczonego lokalu użytkowego w postaci garażu i podziału quoad usum przez wyodrębnienie dwóch miejsc postojowych do wyłącznego jej użytku.

Strona powodowa wniosła ponadto o zobowiązanie pozwanej spółki lub obojga pozwanych solidarnie do wydania lokali użytkowych, będących przedmiotem zaskarżonych umów z 23 grudnia 2008 r. i 7 maja 2012 r., ewentualnie o zasądzenie od pozwanej spółki lub od obojga pozwanych solidarnie 3.023.114,94 zł, a także o zobowiązanie K.N. do wydania nieruchomości stanowiącej garaż w zakresie nabytych udziałów, ewentualnie o zasądzenie od K.N. kwoty 91.948, 03 zł.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń.

W dniu 13 lutego 2008 r. K.N. zawarła ze spółką E. dwie umowy w formie pisemnej o realizację i finansowanie budowy lokalu użytkowego „w inwestycji B.” w [...]. Jedna umowa dotyczyła lokalu U 3, a druga lokalu U7. Zawarcie tych umów stanowiło wykonanie umowy rezerwacyjnej z 20 lutego 2006 r. W każdej z umów z 13 lutego 2008 r. spółka E. zobowiązała się do przeniesienia na K.N. własności lokalu po jego wybudowaniu wraz z udziałem w gruncie w terminie do 31 grudnia 2008 r.; w jednej umowie – lokalu U 3, za cenę 465.237,05 zł, w drugiej umowie – lokalu U 7, za cenę 359.732,25 zł (2.100 zł - 1 m²); z zastrzeżeniem możliwości późniejszego skorygowania ustalonych cen.

Dnia 23 grudnia 2008 r. K.N. zawarła w formie aktu notarialnego ze spółką E. umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, których dotyczy pozw; lokalu U 3 – za cenę w wysokości 487.939,20 zł, oraz lokalu U 7 – za cenę w wysokości 369.531, 94 zł. W dniu 21 stycznia 2009 r. strony te zawarły umowę dotyczącą nabycia przez K.N. udziału we współwłasności lokalu użytkowego w postaci określonego garażu i podziału quoad usum przez wyodrębnienie dwóch miejsc postojowych do wyłącznego jej użytku, a w dniu 7 maja 2012 r. K.N. podpisała umowę z pozwaną spółką o objęcie akcji i przeniesienie własności lokali U 3 i U 7 w celu pokrycia wkładu niepieniężnego za objęte akcje; podana wartość obu aportów: 1.541.776 zł – U 3, i 1.287.805 zł – U 7 (w sumie: 2.829.861 zł). Dnia 26 lipca 2012 r. K.N. wyraziła zgodę na umorzenie objętych przez nią akcji przez pozwaną spółkę bez wynagrodzenia.

Problemy finansowe spółki E. zaczęły się na przełomie lat 2007/2008. W dniu 12 lutego 2010 r. jeden z wierzycieli złożył wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu, lecz w dniu 22 lutego 2010 r. cofnął go. Dnia 12 stycznia 2011 r. nastąpiło ogłoszenie upadłości spółki E. na wniosek członka zarządu złożony 30 grudnia 2010 r. W dniu 31 października 2011 r. przedstawiono w toku postępowania upadłościowego raport, z którego wynikało, że uzgodniona w umowach zawartych 23 grudnia 2008 r. cena lokali była niższa od ceny rynkowej o 64,57 %.

Według Sądu Okręgowego, żądanie pozwu podlegało ocenie na podstawie właściwych w sprawie, stosownie do art. 131 p.u., przepisów art. 527 i nast. k.c.,

i było, w świetle tych przepisów, bezzasadne, przede wszystkim dlatego, że umowy z dnia 23 grudnia 2008 r., o uznanie bezskuteczności których strona powodowa wnosi, stanowiły wykonanie umów z dnia 13 lutego 2008 r. o realizację i finansowanie budowy, a zgodnie z poglądami orzecznictwa, art. 527 § 1 i nast. k.c. nie mogą mieć zastosowania do czynności prawnej dłużnika polegającej na spełnieniu świadczenia wobec wierzyciela – nawet, jeżeli czynność ta prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zostały też spełnione w sprawie inne przesłanki zastosowania przepisów o akcji pauliańskiej. Nie wykazano, że spółka E. działała z pokrzywdzeniem wierzycieli i świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. O niewypłacalności spółki E. mogłaby być mowa dopiero wtedy, kiedy został złożony pierwszy wniosek o ogłoszenie upadłości (12 lutego 2010 r.). Tym samym nie mogło wchodzić w grę dowiedzenie się przez pozwanych o zawarciu umów z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Apelacja strony powodowej została oddalona wyrokiem z 15 października 2015 r. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął, tak samo jak Sąd Okręgowy, że to, iż umowy z dnia 23 grudnia 2008 r. stanowiły wykonanie umów z 13 lutego 2008 r. o realizację i finansowanie budowy, wykluczało, zgodnie z poglądem przyjmowanym w piśmiennictwie oraz orzecznictwie, możliwość zastosowania do tych umów przepisów o akcji pauliańskiej. Ponadto wskazał, że pozwana spółka, dokonując z K.N. opisanych w pozwie czynności prawnych mających za przedmiot lokale nabyte od spółki E., nie mogła wiedzieć, iż K.N. nabyła te lokale w okolicznościach wskazujących na wynikające z ich nabycia pokrzywdzenie wierzycieli spółki E. (art. 531 § 2 k.c.).

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 278 § 1 w związku z art. 227, 382 i 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 158 zdanie pierwsze, art. 73 § 2 zdanie pierwsze i art. 527 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy, zważył co następuje.

Zamieszczony w dziale obejmującym przepisy normujące bezskuteczność i zaskarzanie czynności upadłego (art. 127-135), art. 131 p.u. stanowi, że w sprawach nieregulowanych przepisami art. 127-130 do zaskarzania czynności

prawnych upadłego, dokonanych z pokrzywdzeniem wierzycieli, stosuje się odpowiednio przepisy art. 132-134 oraz przepisy Kodeksu cywilnego o ochronie wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika. Z zestawienia przepisów art. 127-130 p.u. ze stanem faktycznym sprawy wynika, że w sprawie przepisy te nie mogły mieć zastosowania. Do oceny żądania pozwu właściwe były zatem – tak jak przyjęły sądy *meriti* - przepisy art. 132-134 p.u. i art. 527-534 k.c., stosowane odpowiednio.

Według art. 527 § 1 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. Uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli następuje w drodze powództwa lub zarzutu przeciwko osobie trzeciej, która skutek tej czynności uzyskała korzyść majątkową (art. 531 § 1 k.c.). W wypadku gdy osoba trzecia rozporządziła uzyskaną korzyścią, wierzyciel może jednak wystąpić także bezpośrednio przeciwko osobie, na której rzecz rozporządzenie nastąpiło, jeżeli osoba ta wiedziała o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną albo jeżeli rozporządzenie było nieodpłatne (art. 531 § 2 k.c.). Biernie legitymowanym w sprawie żądania, którego dotyczy art. 531 § 1 k.c. jest zatem tylko osoba trzecia, a w sprawie żądania, którego dotyczy art. 531 § 2 k.c. - tylko wskazany w tym przepisie następca prawny osoby trzeciej.

Mimo przewidzianej w art. 531 § 2 k.c. możliwości pozwania bezpośrednio wskazanego w tym przepisie następcy prawnego osoby trzeciej, bierna legitymacja procesowa osoby trzeciej w sprawach o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika, przysparzającej korzyść osobie trzeciej, nie zależy od pozostawania tej korzyści w majątku osoby trzeciej (por. co do legitymacji biernej w sprawach żądania ubezskutechnienia czynności prawnej na podstawie art. 527 i nast. k.c. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 222/13). W sprawie było więc możliwe dochodzenie przez powoda zarówno, stosownie do art. 531 § 1 k.c., uznania za bezskuteczną czynności dłużnika dokonanej z osobą

trzecią, w procesie przeciwko tej osobie, jak i, stosownie do art. 531 § 2 k.c., uznania za bezskuteczną czynności dokonanej przez osobę trzecią z inną osobą, w procesie przeciwko tej innej osobie - następcy prawnemu osoby trzeciej.

Po ogłoszeniu upadłości dłużnika powództwo pauliańskie zarówno skierowane przeciwko osobie trzeciej o uznanie za bezskuteczną czynności dokonanej z tą osobą przez dłużnika, jak i skierowane przeciwko następcy prawnemu osoby trzeciej, na rzecz którego osoba trzecia rozporządziła korzyścią uzyskaną od dłużnika, o uznanie za bezskuteczną czynności mającej za przedmiot to rozporządzenie, może być jednak, inaczej niż przewidują to art. 527-534 k.c., wytoczone tylko przez jedną z osób wymienionych w art. 132 ust. 1 p.u. - do których należy syndyk. Inną modyfikacją w stosunku do przepisów prawa cywilnego o akcji pauliańskiej, podyktowaną celami postępowania upadłościowego, jest zakres bezskuteczności orzekanej na żądanie syndyka lub innej osoby wymienionej w art. 132 p.u.; czynność staje się bezskuteczna wobec masy upadłości. Inne są też konsekwencje orzeczonej bezskuteczności czynności: to, co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a jeżeli przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości wpłaca się równowartość w pieniądzu (art. 134 p.u.). Odpada też w razie stosowania przepisów o akcji pauliańskiej na podstawie odesłania zawartego w art. 131 p.u. potrzeba udowodnienia w taki sposób, jaki jest stosowany, gdy ze skargą występuje wierzyciel (por. co tego wymagania wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 503/07), że czynność dłużnika z osobą trzecią została dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli (art. 527 § 2 k.c.), w takim bowiem razie niewypłacalność dłużnika potwierdza jego upadłość (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 184/07, i 12 stycznia 2012 r., II CSK 273/11). Aktualne natomiast w ramach odesłania przewidzianego w art. 131 p.u. pozostają wymagania zaskarżalności, wynikające z przepisów prawa cywilnego o akcji pauliańskiej, dotyczące związku czynności dłużnika dokonanej z osobą trzecią z niewypłacalnością dłużnika (por. co do tego związku np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 548/11) oraz odnoszące się do świadomości dłużnika działania z pokrzywdzeniem wierzycieli w chwili dokonywania czynności z osobą trzecią (por. co do wymogu działania ze świadomością

pokrzywdzenia wierzycieli np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 183/11).

Zarówno w piśmiennictwie, jak orzecznictwie uznaje się za niedopuszczalne co do zasady – jak trafnie przyjęły sądy *meriti* – objęcie akcją pauliańską czynności stanowiącej wykonanie zobowiązania dokonanej przez dłużnika z jednym tylko z wierzycieli, choćby czynność ta prowadziła do pokrzywdzenia pozostałych wierzycieli.

O ile jednak sama zasada niezaskarżalności akcją pauliańską czynności dłużnika, stanowiącej wykonanie zobowiązania jednego tylko z jego wierzycieli, jest - z przywołaniem różnych argumentów - szeroko akceptowana, o tyle zakres zastosowania tej zasady jest dyskusyjny. Z jednej strony, akcentuje się niezaskarżalność akcją pauliańską takich czynności dłużnika dokonanych z wierzycielem, które ściśle odpowiadają zobowiązaniu dłużnika pod względem rodzaju, sposobu i terminu należnego od niego świadczenia, z drugiej zaś strony, wyraża się sprzeciw wobec wyłączenia z zakresu zastosowania akcji pauliańskiej czynności dłużnika stanowiących wykonanie zobowiązania wobec jednego tylko z wierzycieli, jeżeli dłużnik dokonał wyboru wierzyciela w wyniku zмовy z nim w celu szkodenia innym wierzycielom lub uczynił to w sposób arbitralny, prowadzący do uprzywilejowania wybranego wierzyciela kosztem pozostałych, zwłaszcza w okolicznościach wskazujących na rychłą możliwość ogłoszenia upadłości dłużnika, albo w razie spełnienia w miejsce świadczenia odpowiadającego treści zobowiązania innego świadczenia, w szczególności o wyższej wartości. Podkreślając wyłączenie z zakresu zastosowania akcji pauliańskiej czynności ściśle odpowiadającej zobowiązaniu, usuwa się z grupy czynności niezaskarżalnych także spełnienie świadczenia w wykonaniu zobowiązania naturalnego; każdego rodzaju, tzn. bez względu na przyczynę niemożności dochodzenia wykonania zobowiązania na drodze sądowej (por. w szczególności wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1937 r., I C 854/36, 23 listopada 2005 r., II CK 225/05, 5 lipca 2007 r., II CSK 118/07, 13 kwietnia 2012 r., III CSK 214/11, i 8 października 2014 r., II CSK 762/13). Można zatem przyjąć, że uwzględniając, iż dłużnik ma obowiązek spełnić świadczenie, a wierzyciel w zasadzie nie powinien powstrzymywać się od przyjęcia należnego

mu świadczenia, respektuje się niezaskarżalność czynności dłużnika, stanowiącej wykonanie zobowiązania, choćby czynność ta prowadziła do pokrzywdzenia pozostałych wierzycieli, o tyle tylko, o ile nie otwiera to drogi do nadużyć godzących w interesy chronione akcją pauliańską.

Racje leżące u podstaw niezaskarżalności we wskazanych granicach czynności stanowiących wykonanie zobowiązania, dokonanych przez dłużnika z jednym tylko z wierzycieli, są w pełni aktualne także odniesieniu do czynności upadłego dłużnika w sprawach, które ma na względzie art. 131 p.u., odsyłając do przepisów art. 527-534 k.c. Niezaskarżalność czynności dłużnika dokonanej z osobą trzecią (art. 531 § 1 k.c.), wyłącza oczywiście także zaskarżalność czynności osoby trzeciej z jej następcą prawnym w zakresie uzyskanej korzyści od dłużnika (art. 531 § 2 k.c.)

Wbrew jednak stanowisku zajętemu przez Sąd Apelacyjny w ślad za Sądem Okręgowym, w sprawie nie było podstaw do uznania umów między spółką E. a K.N. z dnia 23 grudnia 2008 r. za niezaskarżalne na podstawie art. 527 i nast. k.c. ze względu na ich zawarcie w wykonaniu umów z dnia 13 lutego 2008 r.

Umów z dnia 13 lutego 2008 r. nie można oczywiście uznać za ważne umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości w rozumieniu art. 158 zdanie pierwsze k.c. Według tego przepisu, każda umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, zarówno umowa nazwana jak i umowa nienazwana, umowa wyłącznie zobowiązująca jak i umowa wywierająca jednocześnie skutek rozporządzający, powinna być pod przewidzianym w art. 73 § 2 k.c. rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego, a jak wiadomo umowy z dnia 13 lutego zostały zawarte w formie pisemnej.

Nazywając umowy z dnia 13 lutego 2008 r. umowami deweloperskimi, Sąd Apelacyjny jednocześnie wykluczył ich kwalifikację jako umów przedwstępnych. Zarazem podkreślił, że obowiązek ich wykonania obciążał spółkę E. „w takim samym zakresie, jak innych zobowiązań, które zostały skutecznie zaciągnięte”.

Przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny ocena charakteru prawnego omawianych umów jest błędna. Nie wiadomo dlaczego, do pisemnych umów, w odniesieniu do których przyjęto, że nie są umowami przedwstępnymi, lecz

umowami deweloperskimi zobowiązującymi jedną stronę do przeniesienia własności lokalu, który zostanie wybudowany, na drugą stronę, nie miałyby mieć zastosowania art. 73 § 2 w związku z art. 158 zdanie pierwsze k.c. Przy przyjętych przez Sąd Apelacyjny założeniach brak ku temu jakiegokolwiek uzasadnienia.

Dokonane w sprawie ustalenia nie dawały jednak podstaw do przyjętej w zaskarżonym wyroku kwalifikacji umów z dnia 13 lutego 2008 r. jako umów niebędących umowami przedwstępnymi. Umowy te w zakresie odnoszącym się do nabycia w przyszłości własności lokali użytkowych przez K.N. były w istocie umowami przedwstępnymi zobowiązującymi do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności tych lokali i ich sprzedaży. Odrębna własność lokalu może powstać też w wyniku wykonania umowy przedwstępnej, czyli przez zawarcie odpowiedniej umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 2008). W stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011.232.1377; obecnie jedn. tekst: Dz.U. 2016.555 ze zm.) osiągnięciu takiego celu, który jest typowym celem umowy deweloperskiej, mogły zatem służyć również umowy przedwstępne, także tylko pisemne, zobowiązujące do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, czyli w istocie umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej, zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu. Warto przy tym raz jeszcze przypomnieć, ponieważ wydaje się to mieć szczególnie istotne znaczenia w przypadku omawianych umów, że jeżeli w umowie przedwstępnej przewidziano dokonanie przed zawarciem umowy przyrzeczonej zaliczek na poczet przyszłego świadczenia należnego na podstawie umowy przyrzeczonej albo dokonanie innych świadczeń związanych z przedmiotem umowy przyrzeczonej, nie powinna budzić wątpliwości możliwość pełnego rozliczenia się stron z tytułu tych zaliczek lub innych świadczeń, gdy niedoszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozliczenia te mogą się opierać w zależności od okoliczności sprawy na różnych podstawach prawnych. Nie znajdzie natomiast do tych rozliczeń zastosowania ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie umowy przedwstępnej do tzw. ujemnego interesu umowy, w obawie przed którym odrzucana bywa nieraz, błędnie, kwalifikacja omawianych umów jako

umów przedwstępnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 77/11 i cytowane w nim orzeczenia).

Ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego, umowy z dnia 13 lutego 2008 r. w zakresie, w jakim zobowiązywały do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, były, w świetle art. 390 k.c., umowami przedwstępnymi o tzw. skutku słabszym, tj. umowami przedwstępnymi nie umożliwiającymi dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej. Istotną cechą umowy przedwstępnej jest to, że stanowi ona etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej. Choć w praktyce często już po samym zawarciu umowy przedwstępnej spełniane bywają - nieraz nawet w znacznym zakresie - świadczenia stanowiące przedmiot umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna nie została pomyślana przez ustawodawcę jako środek realizacji celów zbieżnych z rezultatami osiąganymi za pomocą umów definitywnych. Stanowiąc etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna ma prowizoryczny charakter. Ten jej charakter znajduje odzwierciedlenie w reżimie prawnym, któremu ona podlega: ograniczeniu co do zasady odszkodowania za niewykonanie do granic ujemnego interesu umowy, krótkim termin przedawnienia, uzależnieniu możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem od spełnienia szczególnych wymagań) (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 129/03, 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, 15 października 2009 r., I CSK 84/09).

Wskazany, prowizoryczny w założeniu ustawodawcy charakter umowy przedwstępnej sprzeciwia się niestosowaniu akcji pauliańskiej do czynności zawartych w wykonaniu wynikających z niej zobowiązań. W każdym razie, ograniczając się do oceny takich tylko przypadków, jak objęte stanem faktycznym sprawy, należy uznać racje przemawiające za zaskarżalnością czynności stanowiących wykonanie zobowiązania naturalnego za w pełni aktualne także w odniesieniu do umów zawartych przez dłużnika w wykonaniu umowy przedwstępnej o tzw. skutku słabszym. Zawarcie umowy przyrzeczonej w tym przypadku, tak samo jak zobowiązanie naturalne, nie może zostać wyegzekwowane środkami przymusu państwowego. W okolicznościach sprawy za zaskarżalnością umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali

zawartych w wykonaniu umów z dnia 13 lutego 2008 r. mogłyby dodatkowo przemawiać jeszcze: znaczna dysproporcja między wysokością ceny lokali a ich wartością oraz podnoszone przez stronę powodową relacje zachodzące między K.N. a spółką E. (córka prezesa zarządu i pracownicy pionu ekonomicznego).

Wywołuje zastrzeżenia również stanowisko Sądu Apelacyjnego o nieziszczeniu się w sprawie przesłanek określonych w art. 527 § 1 k.c. Pokrzywdzenie wierzycieli, których interesy reprezentuje syndyk, jest, wobec upadłości spółki E. i niemożności zaspokojenia przez wierzyciela w pełni swych roszczeń, oczywiste. Z kolei stwierdzenie nieistnienia związku między umowami zawartymi w dniu 23 grudnia 2008 r. a niewypłacalnością spółki E. oraz braku po stronie tej spółki świadomości pokrzywdzenia wierzycieli w chwili zawarcia tych umów, jest - jeżeli nie sprzeczne z ustaleniem, że problemy finansowe spółki E. zaczęły się na przełomie lat 2007/2008 - to co najmniej przedwczesne ze względu na brak stanowczych ustaleń, mogących uzasadniać takie oceny prawne.

W związku ze stwierdzonymi naruszeniami prawa materialnego w zakresie przytoczonych podstaw kasacyjnych niezbędne w toku ponownego rozpoznania sprawy są oparte na odpowiednim materiale dowodowym wyjaśnienia także tych okoliczności, których dotyczą zarzuty procesowe skargi kasacyjnej, zmierzające do prawidłowego ustalenia wartości rynkowej zbytych nieruchomości lokalowych.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. jak w sentencji.

kc

aj

