



Sygn. akt I CSK 369/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości E. S.A. w upadłości likwidacyjnej
w [...]
przeciwko U.K.
o uznanie umów za bezskuteczne, o wydanie nieruchomości ewentualnie
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt VI ACa .../15,

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

UZASADNIENIE

Syndyk masy upadłości E. S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w [...] zażądał na podstawie art. 527 i n. k.c. w związku z art. 131 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (obecnie „prawo upadłościowe”, tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 217 ze zm.) uznania za bezskuteczne względem masy upadłości trzech umów zawartych między spółką E., a pozwaną U. K.:

- notarialnej umowy zobowiązującej do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 12 lutego 2008 r. ;

- notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu usługowego z dnia 20 marca 2009 r. ;

- notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu - garażu podziemnego, jego sprzedaży oraz umowy o udział do korzystania w części dotyczącej udziału pozwanej z dnia 5 czerwca 2009 r.

Powód zażądał ponadto zobowiązania pozwanej do wydania przedmiotowych nieruchomości, alternatywnie do zapłaty na rzecz masy upadłości kwoty 945 565,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa tytułem różnicy między wartością rynkową przedmiotowych nieruchomości, a ceną zapłaconą przez pozwaną.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo, a wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powoda.

Zgodnie z ustaleniami leżącymi u podstaw rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w 2007 r. sytuacja finansowa upadłej była dobra. Wprawdzie pod koniec 2007 r. główna księgowa spółki powzięła już obawy co do pogarszającej się sytuacji finansowej - choć bez zagrożenia upadłością - jednakże zarząd ich nie podzielał. W tym czasie pojawiły się też przejściowe kłopoty z częściową zapłatą należności podwykonawcom i dostawcom na jednej z inwestycji.

Sytuacja spółki pogorszyła się w 2008 r., co znalazło wyraz m.in. w porozumieniu zarządu z przedstawicielami pracowników zawartym w dniu 31 marca 2008 r., na mocy którego „w związku z trudną sytuacją finansową pracodawcy” wstrzymano wypłacanie dodatku marketingowego (m.in. kierownikom działów), likwidacji we wrześniu 2008 r. działu marketingu, którego kierownikiem była pozwana oraz wypowiedzeniu jej umowy o pracę; na koniec 2008 r. wierzytelności niespłacone przez spółkę w terminie przekraczały 20 mln zł.

W pierwszej połowie 2009 r. spółka znajdowała się już w trudnej sytuacji, rok 2009 zamknęła stratą w wysokości 35 mln zł, a w 2010 r. utraciła płynność finansową. W dniu 12 lutego 2010 r. wpłynął pierwszy wniosek o ogłoszenie upadłości, został jednak wycofany wskutek negocjacji. Kolejne wnioski złożono 21 grudnia i 31 grudnia 2010 r., a postanowieniem z dnia 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w [...] ogłosił upadłość spółki obejmującą likwidację majątku upadłego.

Pozwana była zatrudniona w E. S. A. (uprzednio E. sp. z o.o.) od 1999 r., przy czym od dnia 1 stycznia 2000 r. na stanowisku kierownika działu marketingu ze stawką wynagrodzenia 3200 zł miesięcznie. Zajmowała się windykowaniem zaległych należności, reklamą, prowadzeniem klientów od chwili ich pozyskania do ostatecznego podpisania umowy sprzedaży oraz nadzorowaniem zmian projektowych. Do rozwiązania stosunku pracy doszło z końcem 2008 r. w wyniku dokonanego w dniu 15 września 2008 r. wypowiedzenia pracodawcy związanego z likwidacją działu marketingu i miejsca pracy pozwanej.

W okresie zatrudnienia pozwana ubiegała się o kupno lokalu usługowego na preferencyjnych warunkach proponowanych przez spółkę w ramach polityki pro pracowniczej. Zgodnie z ustaleniami Sądu pierwszej instancji, niezakwestionowanymi przez Sąd Apelacyjny, preferencja, z której korzystało wielu pracowników, wyrażała się w obniżeniu ceny, a o zakresie obniżki decydował zarząd, uwzględniając takie czynniki, jak: zaangażowanie pracowników w rozwój firmy, sytuacja rynkowa, faza budowy lokalu, zainteresowanie klientów daną nieruchomością. Co do zasady cenę zmniejszano o 25%, zdarzały się jednak upusty zdecydowanie wyższe (bez górnej granicy); dopiero w 2008 r. ustalono

maksymalną wysokość rabatu na 25%. Premiowany w ten sposób pracownik miał obowiązek udziału w wydarzeniach promujących inwestycje pracodawcy (pikniki, targi nieruchomości).

Początkowo pozwana miała nabyć po preferencyjnej cenie lokal usługowy o powierzchni 49,6 m² w zaplanowanej do zrealizowania inwestycji o roboczej nazwie „P.” przy ulicy B. w [...] za cenę 2500 zł za m² wraz ze stanowiskiem postojowym za cenę 6500 zł netto. W związku z atrakcyjną ofertą kupna tego lokalu ze strony osoby trzeciej, pozwana była zmuszona zrezygnować z tej rezerwacji, w zamian za co zarząd spółki obiecał jej prawo do nabycia innego lokalu usługowego w ramach inwestycji „B.”, na tych samych warunkach finansowych.

W dniu 18 września 2007 r. E. sp. z o.o. - poprzedniczka upadłej spółki E. S.A. - i pozwana zawarły w zwykłej formie pisemnej umowę „o realizację i finansowanie budowy” (dalej także pisemna umowa realizacyjna) lokalu usługowego w inwestycji przy ul. B. w [...]. Zgodnie z treścią umowy jej przedmiotem była budowa budynku mieszkalno - usługowego w inwestycji „B. ” w celu sprzedaży nabywcy oznaczonego bliżej lokalu usługowego o powierzchni 105 m² wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym. Spółka E. zobowiązała się w niej do „przeniesienia na nabywcę praw rzeczowych do przedmiotu umowy” , przy czym oświadczyła, że przeniesienie „nastąpi na zasadach ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu” oraz że „przeniesie własność wyodrębnionego lokalu” po spełnieniu wszystkich przewidzianych warunków. Pozwana zobowiązała się do zawarcia - w wykonaniu umowy realizacyjnej - umowy notarialnej przenoszącej na nią prawa rzeczowe do przedmiotu umowy. Cenę przedmiotu umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej określono - „na potrzeby ustalenia harmonogramu płatności” - na kwotę 266 650,01 zł brutto, według ceny jednostkowej 2000 zł netto za m² i z uwzględnieniem wartości stanowiska postojowego w kwocie 6500 zł netto. Zastrzeżono zarazem, że cena lokalu ulegnie zmianie m.in. stosownie do ostatecznej powierzchni lokalu. W umowie wskazano również, że po wpłaceniu przez pozwaną 40% wartości przedmiotu umowy - co miało nastąpić do dnia 15 grudnia 2007 r. - „strony mogą zawrzeć przedwstępną warunkową umowę sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego” (§ 8 ust. 2), a ponadto, że „Po spełnieniu wszystkich warunków

przewidzianych umową strony zawrą akt notarialny”, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od oznaczonego w umowie terminu.

Po wpłaceniu przez pozwaną 40 % ceny określonej pisemną umową realizacyjną strony zawarły w dniu 12 lutego 2008 r. w formie aktu notarialnego „umowę zobowiązującą do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przedwstępnej sprzedaży” (dalej także umowa z 12 lutego 2008 r.), której uznania za bezskuteczną domaga się powód. Uzgodnione w niej zobowiązania stron odpowiadały co do zasady postanowieniom pisemnej umowy realizacyjnej, a w § 11.3 postanowiono, że umowa ta stanowi „całkowite i wyłączone uzgodnienie praw i obowiązków stron oraz zastępuje jakiekolwiek wcześniejsze uzgodnienia wyraźne lub dorozumiane dotyczące spraw objętych niniejszą umową”.

Po wpłaceniu przez pozwaną całości ceny strony zawarły w formie aktu notarialnego umowy ostateczne, których uznania za bezskuteczne również żąda powód. W dniu 20 marca 2009 r. strony zawarły - przywołując zobowiązanie z notarialnej umowy z 12 lutego 2008 r. - umowę, mocą której ustanowiły odrębną własność lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 109,4 m² przy ulicy B. 8 w [...] i E. S.A. sprzedał ten lokal pozwanej za cenę 272 774,43 zł brutto. Następnie w dniu 5 czerwca 2009 r. zawarły umowę ustanowienia w tym samym budynku odrębnej własności lokalu - garażu podziemnego i sprzedaży pozwanej udziału w tym lokalu za cenę 7930 zł brutto oraz umowy o podział tego lokalu do korzystania przyznającą pozwanej wyłączone prawo do korzystania z określonego stanowiska postojowego. Zgodnie z ustaleniami w czasie zawarcia tych umów wartość rynkowa lokalu usługowego wynosiła 880 380 zł, a wartość udziału w garażu podziemnym - 25 970 zł.

W ocenie powoda umowa z dnia 12 lutego 2008 r. oraz obie umowy z 2009 r. zostały zawarte z pokrzywdzeniem wierzycieli i doprowadziły - wskutek rażącego zaniżenia ceny - do uszczuplenia aktywów masy upadłości o kwotę 916 950,57 zł.

Uzasadniając oddalenie apelacji, Sąd Apelacyjny wyraził pogląd - jednomyślny ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji - że art. 527 k.c. nie może być podstawą zaskarżenia czynności prawnych dłużnika dokonanych tytułem

wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia) - jeżeli wykonanie odpowiada ściśle zobowiązaniu co do rodzaju świadczenia, sposobu oraz terminu zapłaty - choćby prowadziło to do pokrzywdzenia pozostałych wierzycieli. Dłużnik ma bowiem obowiązek spełnić świadczenie i w sytuacji wielości wierzycieli ma prawo dokonać wyboru wierzyciela, którego zaspokoi.

W ocenie Sądu drugiej instancji zawarcie przez pozwaną zaskarżonych umów z E. S.A. stanowiło wykonanie zobowiązania wynikającego z pisemnej umowy realizacyjnej z dnia 18 września 2007 r. i z tego względu art. 527 i n. k.c. nie mógł mieć do nich zastosowania. Sąd uznał, że wprowadzenie zobowiązania do przeniesienia odrębnej własności lokalu (jego wyodrębnienia i sprzedaży) uzgodnione w umowie realizacyjnej - nie będącej umową przedwstępną - zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie może być źródłem roszczenia, które mogłoby doprowadzić do skutku prawnorzeczowego, jednakże jest ważne, a jego niewykonanie może pociągać za sobą odpowiedzialność odszkodowawczą obejmującą także utracone korzyści.

Oddalając apelację, Sąd Apelacyjny uwzględnił, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego czynności prawne dokonane jako spełnienie świadczenia mogą być wyjątkowo zaskarżone na podstawie art. 527 i n. k.c. - m.in. wtedy, gdy dłużnik dokonał wyboru wierzyciela w sposób arbitralny, w okolicznościach, które wskazują na rychłą możliwość ogłoszenia upadłości dłużnika, co może prowadzić do niemożności zaspokojenia się wierzycieli z przyszłej masy upadłości czy też naruszył wynikającą z ustawy lub umowy kolejność zaspokajania wierzycieli - uznał jednak, że wyjątki te nie występują w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny przywołał także - w istocie *obiter dicta* - dodatkowe argumenty przemawiające za bezzasadnością żądań powoda. Przede wszystkim zwrócił uwagę, że dla oceny przesłanek określonych w art. 527 i n. k.c. miarodajny jest dzień zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej (deweloperskiej), a więc 18 września 2007 r.

W związku z tym Sąd przyjął, że uzyskanie przez pozwaną korzyści majątkowych nie miało charakteru bezpłatnego w rozumieniu art. 528 k.c. Powód bowiem nie wykazał proporcji wartości świadczeń na dzień 18 września 2007 r.,

uwzględniającej pierwotne ustalenia między stronami co do rezerwacji lokalu w inwestycji „P.” oraz fakt zapłaty 40% ceny nabytego ostatecznie lokalu już w 2007 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało też uwzględnić, że zgodnie z polityką spółki E. otrzymywany przez pracownika upust przy zakupie lokalu stanowił substytut premii za jakość i wydajność pracy, a dodatkowo pracownik zobowiązywał się w zamian do wykonywania dodatkowych świadczeń (choćby w postaci udziału w wydarzeniach promocyjnych). W związku z tym przypomniat, że pozwana wykonywała na rzecz spółki E. prace wykraczające poza zakres jej obowiązków służbowych oraz wykonywała obowiązki, które przekraczały zakres obciążenia jednego pracownika; w 2007 r. w dowód uznania za jej pracę została odznaczona srebrną odznaką „Zasłużony dla Budownictwa”. W rezultacie Sąd drugiej instancji doszedł do wniosku, że nie ma wystarczających podstaw do przyjęcia, iż uzgodniona w umowie odpłatność była pozorna, że świadczenie pozwanej nie stanowiło ekwiwalentu świadczenia spółki E.. Powód nie wykazał stopnia dysproporcji wartości świadczeń obciążających dewelopera i pozwaną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód nie udowodnił również, że między pozwaną a spółką E. występował stosunek bliskości w rozumieniu art. 527 § 3 k.c., nie było zatem podstaw do zastosowania domniemania przewidzianego w tym przepisie. Nawet jednak w razie przyjęcia, że między stronami istniał stosunek bliskości, domniemanie z art. 527 § 3 k.c. należałoby uznać za obalone, ponieważ pozwana nie miała pełnego dostępu do dokumentacji finansowej spółki i zawodowego przygotowania do ich analizy. Pełnej wiedzy nie mieli wówczas nawet członkowie zarządu spółki, a główna księgowa zaczęła dostrzegać problemy dopiero pod koniec 2007 r.

Sądu Apelacyjnego uznał również, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż zawierając z pozwaną w dniu 18 września 2007 r. umowę realizacyjną spółka E. była niewypłacalna lub nie miała majątku na zaspokojenie wszystkich swoich wierzytelności, a dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli. W 2007 r. sytuacja spółki była dobra, a problemy finansowe pojawiły się dopiero po zawarciu pisemnej umowy realizacyjnej; wiązano je ze skutkiem kryzysu gospodarczego, miały one wówczas charakter przejściowy i na tym etapie zostały zażegnane. W tym czasie spółka dysponowała ogromnym majątkiem i nie sposób

było podejrzewać, że jej majątek nie wystarczy na zaspokojenie wierzycieli. Udzielenie przez banki wielomilionowych kredytów spółce w lutym, kwietniu i sierpniu 2007 r. świadczyło o posiadaniu przez nią zdolności kredytowej, a tym samym przeczyło twierdzeniom powoda o złej kondycji finansowej i majątkowej dłużnika.

Ustosunkowując się do zarzutu apelacyjnego dotyczącego niedopuszczenia i nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego rewidenta, celem dokonania analizy dokumentów księgowych i rachunkowych spółki za okres od początku 2007 do końca 2008 r. na okoliczność jej rzeczywistej sytuacji finansowej w tych latach, Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że wniosek o przeprowadzenie tego dowodu został zgłoszony przez powoda z tzw. ostrożności procesowej na wypadek, „gdyby sąd lub pozwani kwestionowali zasadność twierdzeń powoda w zakresie nieadekwatności danych zawartych w sprawozdaniach finansowych spółki do rzeczywistego stanu finansowego”; sprawozdania te i twierdzenia dotyczyły jedynie okresu od 6 listopada 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz 2009 r. Tymczasem - zdaniem Sądu Apelacyjnego - Sąd pierwszej instancji nie zakwestionował zasadności twierdzeń powoda w tym zakresie. Ponadto dowód z opinii biegłego nie może być sam źródłem materiału faktycznego sprawy i stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego, a powód nie przedstawił dokumentacji finansowej spółki za rok 2007 (do 6 listopada 2007 r.). Sąd Apelacyjny zwrócił też uwagę, że przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji pełnomocnik powoda oświadczył, iż nie zgłasza żadnych innych wniosków, co świadczyło o tym, że zrezygnował ze zgłoszonego z tzw. ostrożności procesowej wniosku dowodowego z opinii biegłego rewidenta.

Uznając, że nieprzeprowadzenie wnioskowanego dowodu przez Sąd pierwszej instancji nie stanowiło uchybienia procesowego, Sąd Apelacyjny uznał, iż nie zasługiwał na uwzględnienie również podobny wniosek dowodowy zgłoszony przez powoda w apelacji.

Oddalenie roszczenia windykacyjnego było konsekwencją uznania skargi pauliańskiej za bezzasadną.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 158 zd. 1 w związku z art. 73 § 2 zd. 1 k.c., art. 527 § 1 k.c., art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 353¹ k.c., art. 528 k.c., art. 527 § 3 oraz 6 k.c., art. 6 w związku z art. 528 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 w związku z art. 227 w związku z art. 382 i 391 § 1 k.p.c. Wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem co do kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez uwzględnienie wytoczonego powództwa w całości oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 527 § 1 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że zaskarżone czynności prawne nie mogą być uznane za krzywdzące wierzących, jako stanowiące wykonanie zobowiązania do przeniesienia prawa własności wynikającego z pisemnej umowy realizacyjnej (deweloperskiej), skarżący zaakcentował, iż umowa ta nie mogła stanowić ważnego i skutecznego zobowiązania do przeniesienia prawa własności wskutek niedochowania formy aktu notarialnego, z czym wiąże się także zarzut naruszenia art. 158 zd. 1 w związku z art. 73 § 2 k.c. Jednakże bardziej podstawowe znaczenie dla oceny zarzutu niewłaściwej wykładni i niezastosowania art. 527 § 1 k.c. ma weryfikacja samej zasady, leżącej u podstaw rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego i sprowadzającej się do stanowiska, że czynności prawne stanowiące wykonanie zobowiązania nie podlegają – co do zasady – zaczepieniu skargą pauliańską.

Zasada ta, szeroko uznawana w doktrynie i orzecznictwie (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 lipca 2003 r., II CKN 299/01, niepubl.; z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 225/05, niepubl.; z dnia 13 kwietnia 2012 r., III CSK 214/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 134), musi być opatrzona istotnymi zastrzeżeniami. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że równie rozpowszechnione jest zapatrywanie, iż czynności rozporządzające stanowią, obok czynności prawnych o podwójnym skutku, główny przedmiot zastosowania art. 527 i n. k.c., choć co do zasady, ze względu na regułę kauzalności, są w zdecydowanej większości

przypadków przedsiębrane w wykonaniu uprzednio zaciągniętego zobowiązania. Wprawdzie paradoks ten rozwiązuje się, twierdząc, że w tego rodzaju przypadkach przedmiotem zaskarżenia powinna być czynność zobowiązująca do rozporządzenia jako czynność pośrednio skutkująca pokrzywdzeniem wierzycieli (art. 527 § 2 k.c.), jednakże trzeba uwzględnić, iż w takim przypadku możliwość skutecznego zaskarżenia czynności zobowiązującej i tak musi być warunkowana - w szczególności ze względu na art. 532 k.c. - dokonaniem rozporządzenia (wskutek samego zobowiązania z majątku dłużnika nie wychodzi żaden przedmiot majątkowy). W tej sytuacji ograniczenie możliwości zaskarżenia tylko do czynności zobowiązującej mogłoby prowadzić do niekorzystnych skutków w kontekście art. 534 k.c. Przepis ten może zatem skłaniać do wniosku, że w przypadku zawarcia dwóch odrębnych czasowo umów, jednej o skutku czysto obligacyjnym, zobowiązującej do rozporządzenia, i drugiej, zawieranej *solvendi causa* o skutku czysto rozporządzającym, przedmiotem zaskarżenia może być także sama czynność rozporządzająca. Okoliczność, że rozporządzenie zostało dokonane w wykonaniu zobowiązania, miałoby wówczas to znaczenie, iż przesłanki podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. oraz odpłatność czynności należałoby oceniać według chwili zawarcia oraz charakterystyki umowy zobowiązującej, będącej kauzą rozporządzenia; jeżeli umowa zobowiązująca byłaby prawidłowa, rozporządzenie nie mogłoby być zaczepione na podstawie art. 527 k.c.

Przełamanie zasady niezaskarżalności czynności prawnych dokonywanych w wykonaniu zobowiązania jest nieodzowne w odniesieniu do rozporządzeń, które zostały dokonane - pośrednio albo bezpośrednio (umowy o podwójnym skutku) - w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przygotowawczej (np. przedwstępnej, deweloperskiej). Dopuszczenie możliwości zaskarżenia umowy o skutku rozporządzającym (podwójnym skutku) jest wówczas najkorzystniejszym - a niekiedy jedynym możliwym - sposobem ochrony interesów wierzyciela. Zaskarżenie bowiem samej umowy przygotowawczej, będącej źródłem zobowiązania, nie jest dla wierzyciela satysfakcjonujące, ponieważ uznanie tej czynności za bezskuteczną względem niego, nie prowadzi - przynajmniej bezpośrednio - do podważenia krzywdzącego wierzycieli skutku rozporządzającego. Podstawa prawna tego skutku tkwi w bezpośrednim zobowiązaniu do

rozporządzenia, a nie w umowie przygotowawczej. Wprawdzie zgodnie z dominującym obecnie poglądem upadek umowy przygotowawczej (przedwstępnej) może umożliwiać uchylenie się przez strony od skutków umowy przyrzeczonej - zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tej umowy przygotowawczej - ze względu na błąd, jednakże zależy to od spełnienia przesłanek określonych w art. 84 k.c., a ponadto, co szczególnie istotne w tym miejscu, stosowne uprawnienie przysługuje dłużnikowi, a nie wierzycielowi. Regulacja art. 527 i n. k.c. nie stwarza zaś podstawy dla poglądu, że skutkiem, i to automatycznym, uznania umowy przygotowawczej za bezskuteczną względem wierzyciela jest możliwość uchylenia się przez niego - niejako w miejsce dłużnika (względem którego umowa przygotowawcza jest nadal skuteczna) - od skutków umowy przyrzeczonej (również samo uchylenie musiałoby być skuteczne tylko względem wierzyciela). Dlatego zaskarżenie umowy przygotowawczej, jeżeli w ogóle dopuszczalne, jest w istocie bezużyteczne, a właściwym sposobem ochrony interesów wierzyciela jest zacepienie umowy przyrzeczonej.

Okoliczność, że umowa o podwójnym skutku została zawarta w wykonaniu zobowiązania z umowy przygotowawczej ma jednak to znaczenie, iż przesłanki podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. i odpłatność czynności należy oceniać na chwilę zawarcia umowy przygotowawczej, przy czym odpłatność czynności - według zastrzeżonych w umowie przygotowawczej postanowień co do umowy przyrzeczonej. Dotyczy to jednak tylko umowy przygotowawczej o skutku silniejszym, która jest źródłem podlegającego dochodzeniu przed sądem roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieważ tylko taka umowa nie pozostawia dłużnikowi wyboru co do wywołania skutku rzeczowego krzywdzącego wierzycieli. Skrępowanie swobody dłużnika jest mniej intensywne w przypadku umowy przygotowawczej o słabszym skutku, która nie jest źródłem takiego roszczenia, a może pociągać za sobą jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą w węższym (ujemny interes umowy) albo szerszym (dodatni interes umowy) zakresie. Już z samej treści art. 390 § 1 i 2 k.c. wynika, że zawarcie umowy przyrzeczonej jest traktowane przez ustawodawcę jako istotnie dalej idąca ingerencja w interesy dłużnika niż obowiązek naprawienia ewentualnej szkody związanej z niewykonaniem zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Oznacza to, że zawierając umowę w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przygotowawczej o słabszym skutku, dłużnik świadczy w istocie więcej, niż jest mu nakazane pod rygorem przymusu państwowego. Spełnia bowiem zobowiązanie, które w aspekcie realnego wykonania ma niejako charakter niezupełny (naturalny). Świadcząc więcej, dokonuje istotnego dla wierzycieli wyboru, który powinien podlegać odrębnej ocenie z punktu widzenia przesłanek skargi pauliańskiej. Sytuacja jest wówczas zbliżona do przypadku, w którym zamiast uzgodnionego umową świadczenia pieniężnego dłużnik świadczy - tytułem *datio in solutum* - np. nieruchomości; nie ma wątpliwości, że czynność taka podlega co do zasady odrębnemu zaskarżeniu skargą pauliańską (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 225/05, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 118/07, niepubl.).

Z tych względów należy uznać, że w razie zawarcia umowy o skutku rozporządzającym (podwójnym skutku) w wykonaniu zobowiązania z umowy przygotowawczej o słabszym skutku, przesłanki podmiotowe i odpłatność uzyskania przez osobę trzecią korzyści należy oceniać według chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Warto dodać, że interpretacja taka zapobiega wyłączeniu ochrony pauliańskiej przez zawieranie antydatowanych, pisemnych umów przedwstępnych poprzedzających dokonanie rozporządzeń nieruchomościami, krzywdzących wierzycieli.

Zastosowanie przedstawionych reguł w kontekście rozpatrywanego sporu oznacza, że zaskarżenie przez powoda notarialnej umowy z 12 lutego 2008 r. (umowy przedwstępnej sprzedaży), która nie stanowiła źródła bezpośrednich, krzywdzących wierzycieli przesunięć majątkowych spółki E. na rzecz pozwanej, nie jest właściwym środkiem jego interesów. Jest nim zaskarżenie zawartych w 2009 r. umów skutkujących przeniesieniem na pozwaną praw do lokali. Ponieważ jednak umowy te zostały zawarte w wykonaniu „silnego” zobowiązania z umowy zawartej w dniu 12 lutego 2008 r., przesłanki podmiotowe skargi pauliańskiej oraz odpłatność korzyści uzyskanej przez pozwaną należy oceniać na chwilę zawarcia tej umowy. Także w tym aspekcie zarzut naruszenia art. 527 § 1 k.c. należy zatem uznać za zasadny.

Rozstrzygnięcie to w istotny sposób wpływa na zasadność pozostałych zarzutów sformułowanych przez pozwanego.

Przede wszystkim sprawia, że pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy staje się rozważanie kwestii ważności zobowiązania do przeniesienia własności lokalu (udziału w lokalu) wynikającego z pisemnej umowy realizacyjnej. Uznając to zobowiązanie za ważne i skuteczne, Sąd Apelacyjny zaznaczył, że nie mogło być ono podstawą skutecznego dochodzenia przed sądem zawarcia umowy przenoszącej własność, a więc było to zobowiązanie „słabe”. Tylko zatem na marginesie warto wspomnieć, że opowiedzenie się - w pewnej opozycji do dominującego nurtu orzecznictwa (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, niepubl.) - za poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 77/11, niepubl.), iż umowa deweloperska zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności tego zobowiązania, nie oznacza, że zgodna wola stron zaciągnięcia takiego zobowiązania - wyrażona w zwykłej formie pisemnej - jest całkowicie irrelevantna prawnie. Ze względu bowiem na właściwe prawu zobowiązań dążenie do maksymalnego poszanowania woli stron, którego wyrazem jest m.in. zasada swobody umów (art. 353¹ k.c.), powszechna akceptacja dla zasady *favor negotii* i instytucji konwersji, nieważne zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu (art. 73 § 2 w związku z art. 158 k.c.) może podlegać konwersji na ważne „przedwstępne” zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży tego lokalu. Dążeniu do maksymalnego respektowania woli odpowiada przy tym zazwyczaj przyjęcie - na co zezwala art. 390 § 1 zd. 2 k.c. - że zobowiązanie to jest opatrzone sankcją odszkodowawczą w zakresie pozytywnego interesu umowy, co pozwala na pewne zharmonizowanie poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 77/11, niepubl.) z dominującym w orzecznictwie stanowiskiem, iż zobowiązanie dewelopera do przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokali zaciągnięte bez zachowania wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego nie może doprowadzić do wyegzekwowania go drogą orzeczenia sądu, jednakże jest wiążące, a jego niewykonanie pociąga za

sobą odpowiedzialność odszkodowawczą przewidzianą w art. 471 k.c., a więc w pełnym zakresie obejmującym tzw. pozytywny interes umowy (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79 oraz wyroki tego Sądu: z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CSK 705/12, niepubl., z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, niepubl.; z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 55/15, niepubl.; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2015 r., I CSK 111/15, niepubl.).

Przyjęcie, że przesłanki podmiotowe skargi pauliańskiej wymierzonej przeciwko zaskarżonym umowom z 2009 r. oraz odpłatność korzyści uzyskanej przez pozwaną należy oceniać na chwilę zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r., czyni również bezprzedmiotową – jako pozbawioną znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy - ocenę zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 353¹ k.c., mającego polegać na przyjęciu, że § 11 ust. 3 umowy z dnia 12 lutego 2008 r. nie wyłączył stosowania przez strony postanowień pisemnej umowy realizacyjnej.

Sprawia ponadto, że stanowisko Sądu Apelacyjnego co do braku podstaw do zastosowania art. 528 k.c. - kwestionowane przez skarżącego - musi być uznane za co najmniej przedwczesne, ponieważ zadecydowało o nim niewykazanie przez powoda proporcji wartości świadczeń obu stron na dzień zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej. Sąd zdaje się przy tym zakładać, że o bezpłatności uzyskania korzyści przez pozwaną (art. 528 k.c.) można mówić tylko wtedy, gdy odpłatność jest niejako pozorna, pozbawiona jakiegokolwiek realnego ekwiwalentu. Nie kwestionuje bowiem, że pozwana uzyskała upust cenowy, choć relatywizuje jego doniosłość, przywołując leżące u podstaw określenia preferencyjnej ceny zasługi pozwanej, a także zobowiązania pozwanej związane z rabatem oraz uzgodnienia dokonane w związku z odstąpieniem od realizacji ustaleń dotyczących umowy rezerwacyjnej z 2005 r. i wpłatę w 2007 r. 40% zaliczki.

W związku z tym należy przypomnieć, że zgodnie z poglądem przeważającym w orzecznictwie Sądu Najwyższego - i szeroko aprobowanym w doktrynie - przez pojęcie odpłatności w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego regulujących roszczenie pauliańskie należy rozumieć w zasadzie otrzymanie przez dłużnika pełnego ekwiwalentu korzyści majątkowej uzyskanej przez osobę

trzecią (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 624/10, OSNC-ZD 2012, nr D, poz. 75; por. też wyroki: z dnia 12 maja 2005 r., V CK 559/04, niepubl.; z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 519/11, niepubl.; z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11, IC 2013, nr 12, s. 40; z dnia SN z 28 listopada 2014 r., I CSK 33/14, niepubl.). Wymaganie „pełnej ekwiwalentności” jest niewątpliwie wymaganiem dalej idącym niż przesłanki iluzoryczności odpłaty czy braku jakiegokolwiek realnego ekwiwalentu, które zdaje się przyjmować Sąd Apelacyjny.

Z drugiej strony aplikacja kryterium stosowanego w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego wymaga dodatkowych zastrzeżeń. Z całą pewnością pełna ekwiwalentność świadczeń wyłącza możliwość przyjęcia, że osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie. Nie oznacza to jednak, że brak pełnej ekwiwalentności sprawia, iż uzyskanie tej korzyści należy traktować w kontekście art. 528 k.c. jako w pełni bezpłatne. Odmienne stanowisko jest niewątpliwie wyrazem dążenia do wzmocnienia ochrony wierzycieli niewypłacalnego dłużnika, jednakże jego konsekwencją jest bardzo szerokie ujęcie kategorii bezpłatnego uzyskania korzyści majątkowej w rozumieniu art. 528 k.c., co - zważywszy na skutki zastosowania tego przepisu - prowadzić może do naruszenia godnych ochrony interesów osoby trzeciej. Powoduje bowiem, że dobra wiara tej osoby (nieświadomość działania dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli) nie chroni jej nawet w takim zakresie – niekiedy bardzo znaczącym - w jakim świadczyła ona za uzyskaną od dłużnika korzyść realny, wymierny majątkowo ekwiwalent. Skłania to do zaakceptowania bardziej zrównoważonego rozwiązania, którego wyrazem jest w szczególności pogląd reprezentowany przez część doktryny, że w przypadku tzw. *negotium mixtum cum donatione* o bezpłatności korzyści uzyskanej przez osobę trzecią (art. 528 k.c.) można mówić tylko w odniesieniu do tej jej części, która przekracza wartość świadczonej przez osobę trzecią korzyści wzajemnej. Stanowisko takie niewątpliwie pozwala w pełniejszym stopniu uwzględnić aksjologię art. 527 i n. k.c. Wprawdzie zakłada ono dopuszczalność zakresowego uznania czynności za bezskuteczną względem wierzyciela, jednakże rozwiązanie takie jest już w istocie znane judykaturze, która przyjmuje, że bezskuteczność czynności jest ograniczona do maksymalnych rozmiarów konkretnej, chronionej wierzytelności (zob. wyroki Sądu Najwyższego:

z dnia 5 czerwca 2002 r., II CKN 1336/00, niepubl.; z dnia 17 września 2003 r., II CK 10/02, niepubl.; z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 93/07, niepubl.).

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że korzyść pozwanej związana z obniżeniem ceny może zostać uznana za uzyskaną bezpłatnie - w wyniku zaskarżonych umów zawartych w 2009 r. - w takim zakresie, w jakim obniżenie ceny nie było zrównoważone ewentualną, wymierną majątkowo i wymagającą oszacowania korzyścią spółki E. wynikającą z dodatkowych świadczeń pozwanej, ściśle z tą obniżką związanych (spełnionych przed zawarciem umowy z dnia 12 lutego 2008 r. albo po jej zawarciu).

Należy zarazem zaznaczyć, że konsekwencją ustalenia częściowej bezpłatności korzyści uzyskanej przez pozwaną, byłoby zwolnienie powoda - w odniesieniu do tej części - z konieczności wykazywania, iż pozwana wiedziała (mogła się dowiedzieć) o tym, że zaskarżane umowy zostały zawarte przez dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Stanowisko Sądu Apelacyjnego, że to na powodzie spoczywał w pełni ciężar dowodu tej okoliczności jest zatem przedwczesne, co czyni zasadnym - w tym zakresie - zarzut naruszenia art. 6 k.c. w związku z art. 528 k.c. Ewentualna częściowa nieodpłatność może mieć także znaczenie w kontekście art. 529 k.c.

W odniesieniu do tej części korzyści, którą pozwana uzyskała odpłatnie, o skuteczności skargi pauliańskiej decyduje m.in. to, czy wiedziała ona (mogła się dowiedzieć) o tym, że zaskarżane umowy zostały zawarte przez dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. W wyrażonej ubocznie ocenie Sąd Apelacyjny stwierdził, że pozwanej nie można było uznać za osobę bliską w rozumieniu art. 527 § 3 k.c., a nawet gdyby tak było, to wynikające z tego przepisu domniemanie zostało obalone; to ostatnie stwierdzenie związane było z uznaniem za miarodajną dla oceny chwili zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej. Zdaniem skarżącego stanowisko to narusza art. 527 § 3 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu w sytuacji, w której pozwana była wieloletnim pracownikiem Spółki, zajmowała stanowisko kierownicze i podlegała bezpośrednio zarządowi spółki.

Racje przytoczone przez skarżącego rzeczywiście przemawiają za uznaniem, że pozwana była osobą bliską spółki E. w rozumieniu art. 527 § 3 k.c., a tym

samym za trafnością zarzutu powoda. Przeciwnie zapatrywanie Sądu Apelacyjnego opiera się na prostej konstatacji, że powód nie udowodnił faktycznej bliskości między pozwaną a dłużnikiem, pozwalającej przyjąć, że mogła ona znać sytuację majątkową dłużnika i cel jego działań. Reszta argumentacji dotyczy już bezpośrednio tego, czy pozwana wiedziała (mogła wiedzieć) o świadomości dłużnika. W związku z tym należy podkreślić, że dla zastosowania art. 527 § 3 k.c. nie jest konieczne, aby osoba trzecia miała pełny wgląd w sytuację majątkową dłużnika i odpowiednie przygotowanie zawodowe do jej oceny, lecz wystarczy, iż pozostaje z nim w takiej relacji, która sprawia, że mogła być przezeń informowana o właściwym sensie jego posunięć majątkowych. Z tego punktu widzenia kluczowa jest intensywność i trwałość kontaktów - wpływają one na poziom zaufania i zażyłości - osoby trzeciej z osobami działającymi w strukturze organizacyjnej dłużnika, posiadającymi szeroką wiedzę o jego sytuacji majątkowej, co pośrednio potwierdza art. 527 § 4 k.c., akcentujący stałość relacji gospodarczych. Wieloletnie zatrudnienie pozwanej na stanowisku kierowniczym w przedsiębiorstwie dłużnika przemawia za przyjęciem, że była ona w bliskim z nim stosunku w rozumieniu art. 527 § 3 k.c. i tym samym za zastosowaniem domniemania przewidzianego w tym przepisie. Sąd Apelacyjny uznał to domniemanie za obalone, jednak stanowisko to należy uznać za przedwczesne, ponieważ decydować o tym powinny - inaczej niż przyjął Sąd - okoliczności z chwili zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r.

Ocena, czy osoba trzecia była w dobrej wierze co do świadomości dłużnika, jest możliwa dopiero wówczas, gdy zostanie ustalone, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Również tę przesłankę Sąd drugiej instancji uznał za niespełnioną, co było bezpośrednią konsekwencją poglądu, że dla jej oceny decydująca jest chwila zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej oraz ustalenia, że sytuacja finansowa i majątkowa dłużnika w roku 2007 była dobra. Pogląd co do chwili miarodajnej dla oceny został jednak trafnie zakwestionowany przez skarżącego w ramach zarzutu naruszenia art. 527 § 1 k.c..

Skarżący zmierza również pośrednio do zakwestionowania ustaleń Sądu Apelacyjnego co do dobrej sytuacji finansowej spółki w 2007 r., podnosząc zarzut naruszenia art. 278 § 1 w związku z art. 227 w związku z art. 382 i 391 § 1 k.p.c.

przez nieprzeprowadzenie przez Sąd drugiej instancji dowodu z opinii biegłego rewidenta w celu ustalenia rzeczywistej sytuacji finansowej dłużnej spółki w okresie 2007 r. i w chwili dokonania zaskarżonych czynności prawnych, dla potrzeb wykazania złej sytuacji finansowej spółki już w 2007 r. oraz świadomości pozwanej spółki o działaniu z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Wobec uznania, że dla oceny działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli decydująca jest chwila zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r., należy stwierdzić, iż straciły aktualność racje związane m.in. z zakresem czasowym przedstawionej przez powoda dokumentacji finansowej, mające - zdaniem Sądu Apelacyjnego - przemawiać za nieuwzględnieniem przedmiotowego wniosku dowodowego i już z tego względu zarzutowi pozwanego nie można odmówić słuszności. Niezależnie od tego warto zwrócić uwagę, że o ile przytoczony przez Sąd Apelacyjny argument eksponujący warunkowy charakter wniosku o przeprowadzenie dowodu mógł rzeczywiście przemawiać przeciwko uwzględnieniu zarzutu apelacyjnego powoda, o tyle był nieaktualny w odniesieniu do późniejszego, bezwarunkowo sformułowanego wniosku dowodowego zamieszczonego w apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie.

jw

kc