



Sygn. akt I CSK 126/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości E. S.A.
w upadłości likwidacyjnej w W.
przeciwko G. M. i S. spółce komandytowo-akcyjnej w W.
o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne, wydanie nieruchomości
lub zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 29 czerwca 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok pkt II w części, w której Sąd
Apelacyjny w (...) orzekł o oddaleniu apelacji powoda od wyroku
Sądu Okręgowego w W. z dnia 2 października 2015 r., sygn. akt III
C (...), rozstrzygającego o żądaniu uznania za bezskuteczne
wobec masy upadłości 1) umowy ustanowienia odrębnej
własności i sprzedaży lokalu usługowego U 6 o pow. 128,90 m² w
budynku położonym w W. przy ul. K. z komórką lokatorską K 9 o**

pow. 4,2 m² oraz prawami związanymi z tym lokalem, w tym udziałem 13310/4785580 w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego gruntu, zawartej w dniu 26 czerwca 2008 r. pomiędzy E. S.A. w W. a pozwaną G. M. przed notariuszem A. T., rep. A nr (...)/2008; 2) umowy o objęcie akcji i przeniesienie własności nieruchomości w celu wniesienia wkładów niepieniężnych do spółki komandytowo-akcyjnej z dnia 7 maja 2012 r., zawartej między pozwaną G. M. a pozwanym S. Spółka komandytowo-akcyjna w W. przed notariuszem T. W., rep. A nr (...)/2012, w zakresie przeniesienia aportem przez pozwaną G. M. na rzecz pozwanej S. Spółka komandytowo-akcyjna w W. lokalu użytkowego U 6, o którym mowa wyżej, oraz w pkt I 2 i III odnośnie do kosztów dotyczących rozstrzygnięcia o powyższym żądaniu i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...]. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód - Syndyk masy upadłości E. spółki akcyjnej w W. w upadłości likwidacyjnej wniosł o uznanie za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości: 1) umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu usługowego o powierzchni 176 m², położonego w budynku przy Al. (...) nr (...) w W., zawartej 28 grudnia 2008 r. między upadłą a G. M.; 2) objęcia 7 maja 2012 r. przez G. M. akcji S. spółki komandytowo-akcyjnej w W. i przeniesienia na nią własności rzeczonoego lokalu tytułem aportu, 3) oświadczenia G. M. złożonego 26 lipca 2012 r. o wyrażeniu zgody na umorzenie tychże akcji bez wynagrodzenia, 4) umów z 21 stycznia 2009 r. o ustanowieniu przez upadłą odrębnych własności lokali użytkowych w budynku przy Al. (...) nr (...) i sprzedaży G. M. udziału w tych nieruchomościach oraz podziału do korzystania, w wyniku których G. M. nabyła prawo do wyłącznego korzystania z czterech miejsc postojowych w dwóch lokalach garażowych.

Powód wnosił także o zobowiązanie S. spółki komandytowo-akcyjnej w W. albo tej Spółki solidarnie z G. M. do wydania nieruchomości, których dotyczy żądanie z przynależnościami i prawami z nimi związanymi albo zasądzenia od tej Spółki lub Spółki solidarnie z G. M. na rzecz masy upadłości kwoty 1.753.107,84 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa, jak też o zobowiązanie G. M. do wydania mu udziałów w obu garażach, a gdy ich wydanie w naturze nie będzie możliwe - zasądzenia od G. M. kwoty 195.277,25 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa.

Powód - Syndyk masy upadłości E. spółki akcyjnej w W. w upadłości likwidacyjnej wniósł także o uznanie za bezskuteczne względem masy upadłości: 1) umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu usługowego o powierzchni 128,9 m² w budynku przy ul. K. w W. wraz z komórką lokatorską o pow. 4,2 m² i prawami związanymi z tym lokalem, zawartej 26 czerwca 2008 r. między upadłą a G. M.; 2) objęcia 7 maja 2012 r. przez G. M. akcji S. spółki komandytowo-akcyjnej w W. i przeniesienia na nią własności lokalu tytułem aportu, 3) oświadczenia G. M. złożonego 26 lipca 2012 r. o wyrażeniu zgody na umorzenie tychże akcji bez wynagrodzenia.

Powód wnosił także o zobowiązanie S. spółki komandytowo-akcyjnej w W. albo tej Spółki solidarnie z G. M. do wydania nieruchomości, których dotyczy żądanie pozwu z przynależnościami i prawami z nimi związanymi albo zasądzenia od tej Spółki lub Spółki solidarnie z G. M. kwoty 1.636.122,73 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa.

Pozwane G. M. i S. spółka komandytowo-akcyjna w W. wniosły o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 2 października 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił oba powództwa. Sąd Okręgowy ustalił, że 11 sierpnia 2005 r. pomiędzy E. sp. z o.o. w W. a G. M. została zawarta umowa o realizację i finansowanie budowy lokalu mieszkalnego o pow. 101,1 m², położonego na II piętrze z miejscami postojowymi w garażu podziemnym i pomieszczeniami gospodarczymi na kondygnacji podziemnej w inwestycji „E.” za cenę 305.246,05 zł brutto. Cena zawierała stawkę VAT obowiązującą w dniu podpisania umowy - 7% od sprzedaży mieszkań oraz

22% od sprzedaży stanowisk postojowych. Cena za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu to 2.500 zł netto, a stanowiska postojowego - 13.000 zł netto. Spółka E. zobowiązała się wydać nabywcy lokal do prowadzenia robót wykończeniowych do 31 grudnia 2008 r.

18 sierpnia 2006 r. pomiędzy E. sp. z o.o. w W. a G. M. została zawarta umowa o realizację i finansowanie budowy w celu sprzedaży lokalu usługowego nr 9A o pow. 130 m² przy ul. K. za cenę 256.200 zł brutto. Cena zawierała stawki podatku VAT obowiązujące w dniu podpisania umowy - 22% od sprzedaży lokali usługowych oraz 22% od sprzedaży stanowisk postojowych. Cenę metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu określono na 1.500 zł netto, a wartość stanowiska postojowego na 15.000 zł netto. Spółka E. zobowiązała się wydać nabywcy lokal do prowadzenia robót wykończeniowych do 31 lipca 2007 r.

2 stycznia 2008 r. pomiędzy upadłą a G. M. została zawarta umowa o realizację i finansowanie budowy w celu sprzedaży lokalu użytkowego U5, położonego na parterze, o pow. 177 m² i miejsca postojowego w garażu podziemnym o pow. 33,34 m² w inwestycji „E.” za cenę 491.599 zł. Cena zawierała stawki VAT obowiązujące w dniu podpisania umowy. Cena za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu została określona na 2.100 zł netto, a stanowiska postojowego - 15.000 zł netto. Upadła zobowiązała się wydać nabywcy lokal do prowadzenia robót wykończeniowych do 31 grudnia 2008 r.

Umową w formie aktu notarialnego z 26 czerwca 2008 r. upadła ustanowiła odrębną własność i sprzedała G. M. lokal użytkowy nr U6 o pow. 128,90 m² na parterze wraz z komórką lokatorską K9 o pow. 4,2 m², w budynku przy ul. K. wraz z udziałem 13310/1478580 w nieruchomości wspólnej, za cenę brutto 271.881,72 zł.

Umową w formie aktu notarialnego z 23 grudnia 2008 r. upadła ustanowiła odrębną własność i sprzedała G. M. lokal użytkowy nr U5 w budynku przy Al. (...) nr (...) na parterze wraz z udziałem 1760/110925 części w nieruchomości wspólnej za cenę 500.595,91 zł brutto.

Umowami w formie aktu notarialnego z 21 stycznia 2009 r. upadła ustanowiła odrębną własność lokalu garażowego i sprzedała G. M. udział w nim wynoszący 380/11564 za cenę 32.298,06 zł oraz udział wynoszący 272/10253 za

cenę 40.473,90 zł, po czym zawarła z G. M. umowę o podziale do korzystania z lokalu garażowego, na podstawie której G. M. jako współwłaścicielka zyskała uprawnienie do korzystania z wyłączeniem osób trzecich z jego części oznaczonych jako stanowiska postojowe.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego 7 maja 2012 r. G. M. przeniosła na rzecz pozwanej Spółki własność lokalu użytkowego U5, o powierzchni użytkowej 176 m², w budynku przy Al. (...) nr 20 w zamian za 2.000 akcji imiennych serii B tejże spółki. Uchwałą z 26 lipca 2012 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie jej wspólników postanowiło o umorzeniu za zgodą G. M. 2.000 akcji zwykłych imiennych serii B wniesionych przez G. M. do spółki bez wynagrodzenia na jej rzecz.

Spółka akcyjna E. została zawiązana w wyniku połączenia spółek z ograniczoną odpowiedzialnością E.-C., D. oraz E. Ze sprawozdania finansowego E. S.A. za okres od 6 listopada 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. wynika, że spółka osiągnęła zysk netto 3.765.751 zł. W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2009 r. wykazała stratę netto w wysokości 35.324.200 zł. W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2010 r. poniosła stratę netto w wysokości 46.681.500 zł.

12 lutego 2010 r. wierzyciel N. sp. z o.o. złożył wniosek o ogłoszenie upadłości spółki E. z możliwością zawarcia układu. Wniosek ten został cofnięty 22 lutego 2010 r. Kolejny wniosek o ogłoszenie upadłości spółki złożył 30 grudnia 2010 r. E. G. - członek jej zarządu i 12 stycznia 2011 r. sąd ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku upadłej. Na liście wierzytelności znalazło się 485 wierzycieli na łączną sumę zadłużenia 120.583.793,17 zł.

Biegła rewident w sprawozdaniu finansowym dotyczącym upadłej za lata 2009-2010, nie była w stanie podać, od kiedy jej sytuacja zaczęła się pogarszać. Wartość lokalu usługowego U5 przy Al. (...) nr 20 o pow. 176 m² wraz z prawami związanymi z tym lokalem według stanu na dzień 23 grudnia 2008 r. wynosiła kwotę 1.405.000 zł oraz według stanu na dzień wniesienia pozwu, tj. 27 grudnia 2012 r. – 1.524.000 zł; wartość stanowisk postojowych przy Al. (...) nr (...) według stanu na dzień 21 stycznia 2009 r. wynosiła 39.200 zł, a miejsc postojowych w tej samej dacie - 42.400 zł; wartość tych stanowisk na dzień wniesienia pozwu

wynosiła - odpowiednio - 49.800 zł i 53.000 zł. Wartość lokalu usługowego U6 przy ul. K., o powierzchni użytkowej 128,90 m², wraz z komórką lokatorską K9 o pow. 4,2 m² oraz prawami związanymi z udziałem pozwanej w nieruchomości wspólnej wynosiła według stanu i cen na dzień 28 czerwca 2008 r. - 1.331.000 zł, zaś według stanu i cen na dzień 27 grudnia 2012 r. - 1.490.000 zł.

G. M. była zatrudniona przez upadłą od 1 listopada 2003 r. do 31 października 2010 r. na stanowisku samodzielnego specjalisty ds. ekonomicznych, bez dostępu do danych finansowych spółki; od kwietnia 2009 r., po śmierci męża, zasiadała w radzie nadzorczej upadłej.

Sąd Okręgowy uznał, że nabywając lokale i miejsca postojowe G. M. nie wiedziała o pokrzywdzeniu wierzycieli, bo w tym czasie ich nie było, a upadła prosperowała dobrze. Powołując się na art. 131 ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jedn. z 2019 r. poz. 498; dalej jako „p.u.”) oraz art. 527 k.c., Sąd Okręgowy podkreślił, że umowy sprzedaży lokali użytkowych i miejsc postojowych zawarte między upadłą i G. M. stanowiły wykonanie umów o realizację i finansowanie budowy lokali, a upadłej nie można zarzucać, że wykonała takie zobowiązania, nawet jeśli ceny lokali kupionych przez G. M. odbiegały od ich wartości rynkowej.

Odnosząc się do art. 527 § 2 k.c. i pojęcia niewypłacalności zdefiniowanego w art. 11 p.u., Sąd Okręgowy uznał, że zawierając z G. M. umowy sprzedaży upadła nie działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Upadłość spółki E. ogłoszono bowiem 12 stycznia 2011 r., a umowy, których uznania za bezskuteczne domaga się powód, zostały zawarte 26 czerwca 2008 r., 23 grudnia 2008 r. i 21 stycznia 2009 r. W okresie od 6 listopada 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. spółka E. odnotowała zysk netto w wysokości 3.765.751 zł. Nie istnieje zatem bezpośredni, adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy zawarciem objętych sporem umów a ogłoszeniem upadłości.

Powołując się na art. 528 k.c., Sąd Okręgowy zauważył, że za sprzedane lokale upadła otrzymała ekwiwalent, a obie strony umów spełniły wobec siebie uzgodnione świadczenia. Także G. M., zawierając umowy sprzedaży objętych sporem lokali, nie działała ze świadomością, że wskutek tych czynności dojdzie do

pokrzywdzenia wierzycieli spółki E.

Wyrokiem z 29 czerwca 2017 r. Sąd Apelacyjny w W. (pkt I) zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 2 października 2015 r.: 1) częściowo w ten sposób, że uznał za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości: a) umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu usługowego nr U5, o pow. 176 m², usytuowanego w budynku przy Al. (...) nr (...) w W., zawartą 23 grudnia 2008 r. między upadłą a G. M., b) umowę o objęcie akcji i przeniesienie własności lokalu usługowego nr U5 w budynku przy Al. (...) nr (...) w W. w celu wniesienia wkładów niepieniężnych, zawartą 7 maja 2012 r. pomiędzy pozwanymi w zakresie przeniesienia własności nieruchomości lokalowej opisanej wyżej; (pkt II) oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny zmienił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ich ocenę prawną. Wskazał, że G. M. pracowała u upadłej i jej poprzedniczki prawnej od 2003 r. na stanowisku samodzielnego specjalisty do spraw ekonomicznych, także w czasie zawierania wszystkich kwestionowanych umów. Mąż G. M. był prezesem zarządu upadłej, po jego śmierci pozwana zasiadała w radzie nadzorczej spółki. Z uwagi na powiązanie rodzinno-zawodowe G. M. należy do osób „będących w bliskim stosunku” z dłużnikiem w rozumieniu art. 527 § 3 k.c., a to wymaga przyjęcia, że wiedziała o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do przyjęcia, że jeszcze w 2008 r. sytuacja finansowa upadłej była dobra z tego tylko powodu, że osiągnęła ona w okresie od 6 listopada 2007 do 31 grudnia 2008 r. zysk netto w kwocie 3.765.751 zł. Okoliczność ta musi budzić poważne wątpliwości, skoro już w roku następnym spółka wykazała stratę na przekraczającą 35.000.000 zł, a po ogłoszeniu upadłości jej zobowiązania oszacowano na ponad 120.000.000 zł, zaś na liście wierzytelności znalazło się 485 osób. Długi upadłej powstawały przez dłuższy czas. W całym okresie działalności miała ona trudności z regulowaniem zobowiązań, z tego m.in. powodu, że nigdy nie wniesiono do tej spółki całego kapitału zakładowego. Przy łączeniu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzono „kreatywną księgowość” na wielką skalę w celu ukrycia trudnej sytuacji

finansowej tworzonej spółki akcyjnej, która w rzeczywistości od początku nie miała płynności finansowej. Bilans oraz rachunek zysków i strat spółki został celowo sfalszowany.

W dacie zawarcia umów przyrzeczonych lokale usługowe kupione przez G. M. były warte kilkakrotnie więcej, niż za nie zapłaciła. Lokal U5 przy al. K. nr 20 był wart w chwili jego nabycia ponad 1.400.000 zł i do daty wniesienia pozwu jego wartość wzrosła o kwotę 120.000 zł. G. M. zapłaciła za ten lokal kwotę 491.599 zł. Lokal U6 przy ul. K. był wart w chwili jego nabycia 1.331.000 zł i do 27 grudnia 2012 r. jego cena wzrosła niespełna o kwotę 160.000 zł. G. M. zapłaciła za ten lokal kwotę 271.881,72 zł. Takie rozporządzenie mieści się w hipotezie art. 527 § 1 k.c. i stanowi korzyść uzyskaną bezpłatnie, w rozumieniu art. 528 k.c., gdyż działanie z pokrzywdzeniem wierzycieli ma miejsce nie tylko wtedy, gdy dłużnik nie otrzymuje za swoje świadczenie żadnego ekwiwalentu, ale także, gdy otrzymuje jedynie część ceny rynkowej.

Tylko udziały w lokalach garażowych zostały przez G. M. nabyte za cenę zbliżoną do ceny rynkowej miejsc postojowych w tych lokalach. Umowy nie prowadziły zatem do pokrzywdzenia wierzycieli, w rozumieniu art. 527 § 1 k.c.

Umowę sprzedaży lokalu użytkowego w budynku przy Al. (...) nr 20 poprzedziła zawarta między upadłą i G. M. umowa o realizację i finansowanie budowy tego lokalu z 2 stycznia 2008 r. Umowa sprzedaży lokalu przy ul. K. została natomiast zawarta w wykonaniu umowy z 18 sierpnia 2006 r. o realizację i finansowanie budowy w celu sprzedaży lokalu, zawartej między G. M. a E. sp. z o.o. Obie umowy nakładały na dewelopera obowiązek wybudowania i przeniesienia własności lokalu.

Za punkt odniesienia przy ocenie przesłanek z art. 527 i n. k.c. uznawany jest moment zaciągnięcia zobowiązania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, skarga pauliańska nie może dotyczyć czynności prawnej dłużnika polegającej na spełnieniu świadczenia wobec wierzyciela, nawet gdyby prowadziło to do pokrzywdzenia innych wierzycieli, a taka sytuacja ma miejsce w sprawie. Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu przy ul. (...) nr 20 została zawarta w 2008 r., a więc już po powstaniu upadłej, która od początku była niewypłacalna. Zaciągając

zobowiązanie wobec G. M. upadła wiedziała, że - zobowiązując się sprzedać nieruchomość za ułamek jej wartości - działa z pokrzywdzeniem wierzycieli. Wiedzę taką miała też G. M. (art. 527 § 3 k.c.). Roszczenie odnoszące się do tej nieruchomości Sąd Apelacyjny uznał za zasadne. Konsekwentnie, za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Sąd Apelacyjny uznał umowę o objęcie akcji i przeniesienie własności nieruchomości przy ul. (...) nr (...) w celu wniesienia wkładów niepieniężnych, zawartą pomiędzy pozwanymi 7 maja 2012 r. Była to czynność nieodpłatna, gdyż choć samo wniesienie aportu zostało zrekompensowane przez przyznanie G. M. określonego pakietu akcji, to ostatecznie akcje te zostały umorzone bez wynagrodzenia.

Umowa kreująca zobowiązanie do rozporządzenia lokalem przy ul. K. została zawarta w 2006 r. przez poprzednika prawnego upadłej. Sąd Apelacyjny uznał, że była to umowa nienazwana, w swej treści zbliżona do umowy deweloperskiej (inwestorskiej), uregulowanej w art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716). Niezachowanie warunków przewidzianych w tym przepisie, jak też formy aktu notarialnego, nie powodowało jej nieważności. Skoro nie da się stwierdzić, że na skutek zaciągnięcia tego zobowiązania spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stała się niewypłacalna, to brak też podstaw do uznania zobowiązania zaciągniętego przez poprzednika upadłej za bezskuteczne. Upadła, na którą przeszło zobowiązanie nieprowadzące do powstania lub pogłębienia niewypłacalności spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnika, musiała je wykonać jako jego następca prawny pod tytułem ogólnym, z czego nie można jej czynić zarzutu. W tym zakresie żądanie powoda nie zostało uwzględnione.

Powód zaskarżył wyrok z 29 czerwca 2017 r. skargą kasacyjną w części, w jakiej Sąd Apelacyjny oddalił jego apelację od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego żądanie uznania za bezskuteczne wobec masy upadłości 1) umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu usługowego U6 o pow. 128,90 m², w budynku przy ul. K. w W., wraz z komórką lokatorską K9 o pow. 4,2 m² oraz prawami związanymi z tym lokalem, w tym udziałem 13310/1478580 w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego gruntu, zawartą 26 czerwca 2008 r. pomiędzy upadłą a pozwaną G. M. przed

notariuszem A. T., rep. A nr (...)/2008, 2) umowy o objęcie akcji i przeniesienie własności tej nieruchomości w celu wniesienia wkładów niepieniężnych do spółki komandytowo-akcyjnej z 7 maja 2012 r. zawartej między pozwanymi przed notariuszem T.W., rep. A nr (...)/2012.

Powód zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398¹ pkt 1 k.p.c.), tj.: - art. 158 zdanie pierwsze k.c. w zw. z art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że z umowy realizacyjnej zawartej w zwykłej formie pisemnej mogło wynikać wiążące zobowiązanie dłużnika do przeniesienia własności nieruchomości, oraz że wymóg zachowania formy ma zastosowanie wyłącznie do umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c.; - art. 527 § 1 i 2 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, gdy umowa realizacyjna nie mogła skutecznie zobowiązywać do przeniesienia prawa własności wskutek niedochowania formy aktu notarialnego, a także przez błędne oznaczenie momentu badania przesłanek niewypłacalności dłużnika i pokrzywdzenia wierzycieli oraz jego świadomości dokonania czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzycieli, z uwagi na odniesienie oceny do zawarcia umowy realizacyjnej, a nie do zawarcia zaskarżonej czynności prawnej.

Powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa w graniach wyznaczonych zaskarżeniem albo o uchylenie zaskarżonego wyroku w tej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana G. M. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Żądanie pozwu podlegało ocenie na podstawie art. 132-134 p.u. i stosowanych odpowiednio art. 527-534 k.c. W związku z ogłoszeniem upadłości dłużnika, legitymowanym do zaskarżenia jego czynności dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli był - na podstawie art. 132 ust. 1 p.u. - syndyk masy upadłości. Na jego żądanie czynność fraudacyjna upadłego dłużnika podlega ubezskutecznieniu w stosunku do masy upadłości, a to, co wskutek jej dokonania ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy

upadłości; jeżeli przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości wpłaca się równowartość w pieniądzu (art. 134 p.u.). Ogłoszenie upadłości dłużnika jest w procesie dowodem na jego niewypłacalność, której syndyk nie musi inaczej wykazywać. O zasadności powództwa decyduje jednak wykazanie przez syndyka, że istniał związek pomiędzy niewypłacalnością dłużnika a jego zaskarżoną czynnością dokonaną z osobą trzecią oraz to, że dłużnik i osoba trzecia w chwili dokonywania czynności mieli świadomość działania z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Trafnie zauważył Sąd Apelacyjny, że w nauce i praktyce szeroko reprezentowany jest pogląd o niezaskarżalności skargą pauliańską czynności dłużnika stanowiącej wykonanie zobowiązania wobec któregoś z jego wierzycieli. Zakres, w jakim ta zasada może być stosowana jest jednak dyskusyjny, a sprzeciw wobec wyłączenia z zakresu zastosowania skargi pauliańskiej zgłaszany jest zwykle wobec czynności dłużnika stanowiących wykonanie zobowiązania zaciągniętego w stosunku do jednego tylko z wierzycieli, gdy dłużnik wybrał wierzyciela w wyniku zmowy 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 możliwość ogłoszenia jego upadłości, albo w razie, gdy spełnił w miejsce świadczenia odpowiadającego treści zobowiązania wobec wierzyciela inne świadczenie, w szczególności o wyższej wartości. Z grupy czynności prowadzących do wykonania zobowiązania przez dłużnika i w związku z tym niezaskarżalnych skargą pauliańską wyłączane jest także spełnienie świadczenia w wykonaniu każdego zobowiązania naturalnego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z 3 marca 2017 r., I CSK 157/16, nie publ. oraz z 29 marca 2017 r., I CSK 369/16, OSNC 2018, nr 6, poz. 62).

Niezaskarżalność czynności dłużnika dokonanej z osobą trzecią (art. 531 § 1 k.c.), wyłącza także zaskarżenie czynności osoby trzeciej z jej następcą prawnym w zakresie uzyskanej korzyści od dłużnika (art. 531 § 2 k.c.).

Wbrew stanowisku Sądów obu instancji, w sprawie nie było podstaw do uznania umowy między upadłą a G. M. z 26 czerwca 2008 r. za niezaskarżalną na podstawie art. 527 i n. k.c. ze względu na jej zawarcie w wykonaniu umowy z 18

sierpnia 2006 r., łączącej G. M. nie z upadłą, lecz jej poprzedniczą prawną, której kondycja majątkowa nie została ustalona.

Umowa z 18 sierpnia 2006 r. miała charakter przygotowawczy do zawarcia umowy o ustanowieniu i przeniesieniu na G. M. własności lokalu użytkowego przy ul. K. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 29 marca 2017 r., I CSK 369/16, okoliczność, że umowa o podwójnym skutku została zawarta w wykonaniu zobowiązania z umowy przygotowawczej ma to znaczenie, że przesłanki podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. oraz 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, która wywoływała silniejszy skutek (art. 390 § 2 k.c.), a zatem była źródłem podlegającego dochodzeniu przed sądem roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieważ tylko taka umowa nie pozostawia dłużnikowi wyboru co do konieczności wywołania skutku rzeczowego, krzywdzącego wierzycieli. 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. W wyroku z 29 marca 2017 r., I CSK 369/16, Sąd Najwyższy stwierdził, 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. Interpretacja taka zapobiega wyłączeniu ochrony pauliańskiej przez zawieranie antydatowanych, pisemnych umów przedwstępnych poprzedzających dokonanie rozporządzeń nieruchomości, krzywdzących wierzycieli.

Umowy z 18 sierpnia 2006 r. nie można uznać za ważne zobowiązanie 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 nie w formie pisemnej. Do umowy deweloperskiej zobowiązującej jedną stronę do przeniesienia własności lokalu, który zostanie wybudowany, na drugą stronę, ma zastosowanie art. 73 § 2 w związku z art. 158 zdanie pierwsze k.c. (zob. też orzecznictwo przytoczone w wyroku Sądu Najwyższego z 29 marca 2017 r., I CSK 369/16).

Nazywając umowę z 18 sierpnia 2006 r. umową deweloperską, Sąd Apelacyjny jednocześnie wykluczył jej kwalifikację jako umowy przedwstępnej. Tymczasem umowa z 18 sierpnia 2006 r. w zakresie odnoszącym się do nabycia przez G. M. w przyszłości własności lokalu użytkowego przy ul. K. była jednak w istocie umową przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży. Ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego, umowa z 18 sierpnia 2006 r. w zakresie, w jakim zobowiązywała do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, była, w świetle art. 390 k.c., umową przedwstępną o tzw. skutku słabszym.

Odrębna własność lokalu może powstać w wyniku wykonania umowy przedwstępnej, czyli przez zawarcie odpowiedniej umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej. W stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377; obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) osiągnięciu takiego celu, który jest typowym celem umowy deweloperskiej, mogły 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. 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, możliwe jest rozliczenie 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.

W wyroku z 3 marca 2017 r., I CSK 157/16, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że umowa przedwstępna stanowi tylko etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej i ma prowizoryczny charakter, co znajduje odzwierciedlenie w reżimie prawnym, któremu podlega, a który sprowadza się do ograniczenia co do zasady odszkodowania za jej niewykonanie do granic ujemnego interesu umowy, krótkiego terminu przedawnienia, uzależnienia możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem od spełnienia szczególnych wymagań. Prowizoryczny w założeniu ustawodawcy charakter umowy przedwstępnej sprzeciwia się niestosowaniu skargi pauliańskiej do czynności zawartych w wykonaniu wynikających z niej zobowiązań.

W takim przypadku, jak objęte stanem faktycznym sprawy, należy uznać racje przemawiające za zaskarżalnością czynności stanowiącej wykonanie zobowiązania naturalnego za w pełni aktualne także w odniesieniu do umów zawartych przez dłużnika w wykonaniu umowy przedwstępnej o tzw. skutku słabszym, zawartej przez nabywcę lokalu z poprzednikiem prawnym dłużnika. Zawarcie umowy przyrzeczonej nie mogło być bowiem wyegzekwowane środkami przymusu państwowego przez G. M., a zatem spełnienie przez upadłą na jej rzecz nieekwiwalentnego świadczenia musi podlegać ocenie jako czynność godząca w interesy pozostałych wierzycieli upadłej. Ich pokrzywdzenie jest, wobec upadłości spółki akcyjnej E., oczywiste. Problemy finansowe spółki akcyjnej E. zaczęły się na przełomie lat 2007/2008, a zawarcie umowy z G. M. musiało je pogłębić.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. art. 398²¹ i art. 391 § 2 k.p.c. jak w sentencji.

jw