

Sprzedaż lokalu bez obciążenia hipotecznego w postępowaniu upadłościowym

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 10 marca 2017 r.
(III CSK 91/16)*

Artykuł 313 ust. 1-2 p.u.n. stanowi o każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą jego zastosowanie są jedynie ramy czasowe dokonania tej czynności prawnej, a mianowicie w postępowaniu upadłościowym.

RAFAŁ ADAMUS

I. Zagadnienie prawne w niniejszym opracowaniu sprowadza się do pytania, czy „sprzedaż w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 p.u.¹ jest także sprzedaż dokonana przez syndyka masy upadłości w ramach wykonania umowy wzajemnej w trybie art. 98 p.u. Stanowi ono oś główną analiz Sądu Najwyższego w uzasadnieniu postanowienia z 10.03.2017 r. (III CSK 91/16).

Komentowane orzeczenie zapadło w sprawie, w której wchodziła w grę ochrona interesów konsumentów w związku z upadłością dewelopera.

II. W niniejszym kazusie – opartym na stanie prawnym obowiązującym przed 1.01.2016 r. – niezwykle istotna jest sekwencja poszczególnych zdarzeń stanu faktycznego. *Long story short*: kanwą jest zawarta po ogłoszeniu upadłości umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Przed ogłoszeniem upadłości została zawarta umowa przedwstępna². Kupujący wpłacili równowartość pełnej ceny sprzedaży jeszcze przed ogłoszeniem upadłości sprzedającego. Z kolei umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży nastąpiła w toku postępowania upadłościowego. Na nieruchomości, z której wyodrębniono lokal, było ustanowione skuteczne względem masy upadłości

¹ Ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2344, ze zm.), dalej: „p.u.”.

² Na temat wpływu upadłości na umowę przedwstępną zob. np. R. Adamus, *Upadłość kontrahenta a umowa przedwstępna*, Rejent 2017, nr 2, s. 9 i n.