

Sygn. akt I C 2283/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Rakoczy

Protokolant: st. prot. Anna Gacek

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **B. J., U. P., Z. P. (1), B. Z., A. Z. (1) i J. Ż.**

przeciwko **Syndykowi Masy Upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej**

**przy interwencji ubocznej (...) w N.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I oddała powództwo;

II nie obciąża powodów kosztami interwencji ubocznej.

Sygn. akt I C 2283/12

## UZASADNIENIE

Po umorzeniu postępowania w zakresie żądań A. K. i M. K. (k. 569) pozwem przeciwko Syndykowi masy upadłości Firmy (...) S.A. w K. w upadłości likwidacyjnej objęte były żądania nakazania pozwanemu złożenia oświadczeń woli o następującej treści:

1/ wobec powoda **B. J.:**

a) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w wykonaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 26 września 2008 r. w formie aktu notarialnego o nr (...) przed notariuszem R. G. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 56,06 m<sup>2</sup>, położonego na I piętrze w budynku „C”, zlokalizowanym na nieruchomości w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) powstałą z działki nr (...), jedn. ewid. K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...),

b) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej sprzedaje B. J. lokal mieszkalny nr (...) opisany powyżej za cenę 286.365 zł, a B. J. oświadcza, że lokal ten za podaną cenę kupuje;

2/ wobec powodów **U. P. i Z. P. (1):**

a) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w wykonaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 26 września 2008 r. zawartej w formie aktu notarialnego o nr (...) przed notariuszem R. G. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 55,13 m<sup>2</sup>, położonego na III piętrze w budynku „A”, zlokalizowanym na nieruchomości w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) powstałą

z działki nr (...), jedn. ewid. K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...),

b) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej sprzedaje U. P. i Z. P. (2) w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny nr (...) opisany powyżej za cenę 276.500 zł, a U. P. i Z. P. (1) oświadczają, że lokal ten wraz z udziałem w podziemnym garażu wielostanowiskowym kupują;

3/ wobec powodów **A. Z. (1)** i **B. Z.:**

a) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w wykonaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 26 września 2008 r. zawartej w formie aktu notarialnego o nr (...) przed notariuszem R. G. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 55,43 m<sup>2</sup>, położonego na I piętrze w budynku „C”, zlokalizowanym na nieruchomości w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) powstałą z działki nr (...), jedn. ewid. K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...),

b) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej sprzedaje B. Z. oraz A. Z. (1) w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny nr (...) opisany powyżej wraz z udziałem 1/130 w podziemnym garażu wielostanowiskowym, w którym znajduje się miejsce postojowe oznaczone nr 63, dającym prawo do wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, za cenę 324.070 zł, a B. Z. oraz A. Z. (1) oświadczają, że lokal ten wraz z udziałem w podziemnym garażu wielostanowiskowym kupują;

4/ wobec powoda **J. Ż.:**

a) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w wykonaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 9 marca 2006 r. w formie aktu notarialnego o nr (...) przed notariuszem K. M. oraz przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 31 sierpnia 2006 r. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 68,06 m<sup>2</sup>, położonego na IV piętrze w budynku „C”, zlokalizowanym na nieruchomości w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) powstałą z działki nr (...), jedn. ewid. K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z własnością którego to lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...),

b) Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej sprzedaje J. Ż. lokal mieszkalny nr (...) opisany powyżej wraz z udziałem 1/130 w podziemnym garażu wielostanowiskowym, w którym znajduje się miejsce postojowe oznaczone nr 61, dającym prawo do wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, za cenę 386.545 zł, a J. Ż. oświadcza, że lokal ten wraz z udziałem w podziemnym garażu wielostanowiskowym kupuje,

a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdej grupy powodów kosztów procesu w kwocie po 14.400 zł (k. 2-18, 626-630, 656-658).

Uzasadniając powództwo powodowie wskazali, że upadły, jeszcze przed ogłoszeniem upadłości, wybudował 4 budynki mieszkalne oznaczone literami A-D na nieruchomości położonej w K.-Z., utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,6825 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...), w których znajdują się lokale mieszkalne i miejsca parkingowe, opisane w powyższych umowach deweloperskich (wadliwie oznaczonych jako umowy przedwstępne). Pomimo wykonania inwestycji i zapłaty przez powodów cen wynikających z ww. umów, pozwany nie złożył oświadczeń o wyodrębnieniu lokali, posiadających status samodzielnych według ustawy o własności lokali, i przeniesieniu własności tych lokali na powodów. Powodowie podali, że prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 1842/08 tut. Sąd stwierdził nieważność czynności prawnych polegających na ustanowieniu 3 hipotek umownych na rzecz (...) w N. w kwotach 20 mln zł, 7,5 mln zł i 5 mln zł na przedmiotowej nieruchomości, natomiast Bank (...) S.A., który udzielił zabezpieczonego hipoteką kredytu na zakup tej nieruchomości, zapewnił, że wyrazi zgodę na wyodrębnienie i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali zrealizowanych w ramach ww. inwestycji w stanie

wolnym od obciążeń na rzecz Banku, pod warunkiem wpłaty na rachunek pozwanego prowadzony w tym Banku całości należności za dany lokal.

W przekonaniu powodów zgłoszone przez nich roszczenia należą do kategorii praw osobistych oraz roszczeń, ciążących na nieruchomości należącej do upadłego, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., a więc nie podlegają przekształceniu z mocy art. 91 ust. 2 p.u.n. w zobowiązania pieniężne i nie mogą być dochodzone w postępowaniu upadłościowym, nawet jeżeli wierzytelności wynikające z umów powodowie zgłosili na listę wierzytelności. Zwrócili także uwagę, że nie złożyli wobec Syndyka żądań w trybie art. 98 ust. 2 p.u.n., który, choć odmówił realizacji ich roszczeń, nie odstąpił od ww. umów. Powodowie podkreślili, że przeniesienie praw do lokali miało nastąpić wraz z obciążeniami jako wynik podziału ustanowionych na nieruchomości budynkowej hipotek.

Pozwany **Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. w K. w upadłości likwidacyjnej** wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu (k. 574-575).

Wskazał, że w aktualnym stanie prawnym brak jest przesłanki negatywnej do wniesienia pozwu o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na kontrahentów upadłego. Nie ma jednak rozstrzygnięć w kwestii jak takie roszczenie odnosi się do zgłoszonej i uznanej na prawomocnej liście wierzytelności kwoty stanowiącej wartość należności wpłaconej na poczet zakupu lokalu. Pozwany podał, że sporne budynki nie zostały sprzedane, a więc roszczenia z mocy prawa nie przekształciły się w roszczenia pieniężne, ale sami powodowie z takimi roszczeniami z wnioskiem o ich umieszczenie na liście wierzytelności wystąpili.

Interwenient uboczny po stronie pozwanej **(...) w N.** wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu (k. 581-595, pisma z dnia 4.12.2013 r. i 3.02.2014 r.).

Zarzucił, że roszczenia niepieniężne klientów dewelopera przekształciły się z chwilą ogłoszenia upadłości w zobowiązania pieniężne. Zatem złożenie przez Syndyka żądanych oświadczeń woli nie jest możliwe, gdyż jedyną drogą realizacji roszczeń jest sprzedaż całej nieruchomości lub poszczególnych lokali i zaspokojenie wierzycieli w kolejności określonej w art. 342 p.u.n. Zarzucił też, że powód J. Ż., którego roszczenie z tytułu ww. umowy nie zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej, nie zgłosił tego roszczenia w terminie przewidzianym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., zatem nie może powoływać się na nie w toku postępowania. Natomiast pozostali powodowie, mający ujawnione roszczenia w księdze wieczystej, nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., lecz zgłosili swoje roszczenia do masy upadłości kwalifikując je jako roszczenia pieniężne, które znalazły się na zatwierdzonej liście wierzytelności. Według interwenienta, nawet przyjęcie błędnego poglądu, że wierzycielom z umów przedwstępnych (a nie deweloperskich) przysługują prawa osobiste, nie umożliwia przeniesienia na nich własności lokali, albowiem zgodnie z art. 313 ust. 2, art. 336 ust. 1, art. 345 ust. 1 i 2 i art. 346 p.u.n., prawa te będą zaspokojone z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

W ocenie interwenienta, żądania pozwu pozostają również w sprzeczności z art. 98 ust. 1 p.u.n., gdyż Syndyk odmówił wykonania zobowiązań z umów przedwstępnych uznając ich realizację za niecelową, co było uzasadnione także z tego powodu, że umowy przedwstępne nie posiadają cechy wzajemności i ich wykonanie naruszałoby zasadę równości wszystkich wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, a nadto powód J. Ż., nieposiadający ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z umowy, nie zgłosił go w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., a pozostali powodowie, którzy z tej możliwości nie skorzystali, zgłosili swoje roszczenia jako pieniężne.

Według interwenienta, uwzględnienie żądań pozwu jest niemożliwe, gdyż przedmiotowa inwestycja nie została dotychczas ukończona, do tego bowiem są potrzebne znaczące nakłady rządu kilku/kilkunastu milionów złotych, których Syndyk nie posiada. Co do żądania J. Ż. interwenient zarzucił też, że umowa dotycząca miejsca postojowego nie miała formy notarialnej.

**Niesporne w sprawie jest:**

Na własnej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K., utworzonej z działki nr (...), obręb 11, o pow. 0,6825 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), Firma (...) S.A. w K. (dalej: (...)) planowała wybudować cztery budynki oznaczone literami od A do D, w których miały znajdować się lokale przeznaczone do sprzedaży. Środki na nabycie nieruchomości pochodziły z kredytu udzielonego przez Bank (...) S.A. w W., zabezpieczonego hipoteką umowną w wysokości do kwoty 12,2 mln zł, ustanowioną na tej nieruchomości. (...) uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę w zakresie powyższej inwestycji.

W dniu 5 maja 2009 r. została ogłoszona upadłość (...) obejmująca likwidację majątku. Postępowanie upadłościowe jest w toku.

### **Ponadto Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 9 marca 2006 r. przed notariuszem K. M. (...) powód J. Ż. zawarł z FI (...) „przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, na podstawie której FI (...) zobowiązała się do wybudowania na ww. nieruchomości budynku mieszkalnego oznaczonego literą C, w którym na IV piętrze miał znajdować się lokal mieszkalny nr (...) o pow. 67,95 m<sup>2</sup>, składający się z trzech pokoi, aneksu kuchennego, łazienki, wc oraz przedpokoju, z którym miał być związany udział w częściach wspólnych budynku i działki, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali, a następnie do ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego oraz jego sprzedaży na rzecz powoda w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich za cenę w kwocie 346.545 zł, a powód na powyższe wyraził zgodę zobowiązując się przedmiotowy lokal za podaną cenę kupić. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w dniu 31 grudnia 2007 r. F. L. (1) zobowiązała się do wydania powodowi lokalu w oznaczonym terminie oraz do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. W wykonaniu umowy powód zapłacił FI (...) całą cenę.

Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi 68,06 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 2 czerwca 2008 r. Prezydent Miasta K. zaświadczył, iż ww. lokal wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W dniu 31 sierpnia 2006 r. powód zawarł z F. L. (1) w formie pisemnej umowę, na podstawie której F. L. (1) zobowiązała się do wybudowania na ww. nieruchomości budynków mieszkalnych, a następnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego oraz do sprzedaży w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich na rzecz powoda udziału w tym garażu, w którym miało znajdować się m.in. miejsce postojowe nr 61, obliczonego jako stosunek powierzchni tego miejsca postojowego do łącznej powierzchni wszystkich miejsc postojowych w tym garażu, dającego powodowi prawo do wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, za cenę w kwocie 40.000 zł, a powód na powyższe wyraził zgodę zobowiązując się ww. udział za podaną cenę kupić. W wykonaniu tej umowy powód przekazał tytułem ceny kwotę 34.000 zł.

**dowód:** umowa z dnia 9.03.2006 r., (...) (k. 173-177)

umowa z dnia 31.08.2006 r. (k. 178-181)

potwierdzenie przelewu (k. 182)

faktury VAT (k. 183-194)

inwentaryzacja lokalu (k. 195-196)

zaświadczenie z dnia 2.06.2008 r. (k. 197)

W dniu 26 września 2008 r. przed notariuszem R. G. (...) powód B. J. zawarł z F. L. (1) „przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, na podstawie której F. L. (1) zobowiązała się do wybudowania

na opisanej nieruchomości budynku mieszkalnego oznaczonego literą C, w którym na I piętrze miał znajdować się lokal mieszkalny oznaczonym nr (...) o pow. użytk. ok. 56,15 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju, z którym miał być związany udział w częściach wspólnych budynku i działki, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali, a następnie do ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży na rzecz powoda w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich za cenę 286.365 zł, a powód na powyższe wyraził zgodę zobowiązując się przedmiotowy lokal za podaną cenę kupić. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w dniu 31 marca 2009 r. F. L. (1) zobowiązała się do wydania powodowi lokalu w oznaczonym terminie oraz do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

W wykonaniu tej umowy powód przekazał F. L. (1) całą cenę. W dniu 16 lutego 2009 r. wpisano w księdze wieczystej nr (...) roszczenie powoda wynikające z ww. umowy.

Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi 56,06 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 2 czerwca 2008 r. Prezydent Miasta K. zaświadczył, iż ww. lokal wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W dniu 27 października 2008 r. F. L. (1) przekazała lokal powodowi.

**dowód:** umowa z dnia 26.09.2008 r., (...) (k. 50-55)

faktura VAT (k. 56)

protokół z dnia 27.10.2008 r. (k. 57-58)

inwentaryzacja lokalu (k. 59-60)

zaświadczenie z dnia 2.06.2008 r. (k. 61)

zawiadomienie z dnia 19.03.2009 r. (k. 62)

W dniu 26 września 2008 r. przed notariuszem R. G. (...) powodowie U. oraz Z. P. (2) zawarli z F. L. (1) „przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, na podstawie której F. L. (1) zobowiązała się do wybudowania na ww. nieruchomości budynku mieszkalnego oznaczonego literą A, w którym na III piętrze miał znajdować się lokal mieszkalny oznaczonym nr (...) o pow. użytk. ok. 55,30 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym oraz łazienki i przedpokoju, z którym miał być związany udział w częściach wspólnych budynku i działki, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali, a następnie do ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego oraz jego sprzedaży na rzecz powodów w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich za cenę w kwocie 276.500 zł, a powodowie na powyższe wyrazili zgodę zobowiązując się przedmiotowy lokal za wskazaną cenę kupić za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w dniu 31 marca 2009 r. F. (1) Leopard zobowiązała się do wydania powodom lokalu w oznaczonym terminie oraz do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

W wykonaniu umowy powodowie przekazali F. L. (1) cenę w kwocie 270.950 zł. Zapłata reszty ceny miała nastąpić po zakończeniu budowy budynku oznaczonego literą A.

Pismem z dnia 19 marca 2009 r. (...) zawiadomił o wpisie w księdze wieczystej nr (...) roszczenia powodów wynikającego z umowy.

Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi 55,13 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 10 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. zaświadczył, iż ww. lokal wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**dowód:** umowa z dnia 26.09.2008 r., (...) (k. 93-98)

potwierdzenia przelewów (k. 99-110)

faktury VAT (k. 111-123, 269-270)

inwentaryzacja lokalu (k. 124-125)

zaświadczenie z dnia 10.12.2008 r. (k. 126)

zawiadomienie z dnia 19.03.2009 r. (k. 127)

W dniu 26 września 2008 r. przed notariuszem R. G. (...) powodowie B. oraz A. Z. (2) zawarli z (...) „przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży”, na podstawie której F. L. (1) zobowiązała się do wybudowania na ww. nieruchomości budynków oznaczonych literami A, (...), C i (...), pod którymi miał znajdować się garaż wielostanowiskowy m.in. z miejscem postojowym oznaczonym nr 63, a w budynku „C” na I piętrze miał znajdować się lokal mieszkalny oznaczony nr (...) o pow. użytk. ok. 55,70 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju, z którymi to lokalami miały być związane udziały w częściach wspólnych budynku i działki, odpowiadające stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali, a następnie do ustanowienia odrębnej własności ww. lokali oraz sprzedaży na rzecz powodów w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich: lokalu nr (...) za cenę 284.070 zł oraz udziału w garażu wielostanowiskowym w zakresie miejsca postojowego nr 63, obliczonego jako stosunek powierzchni tego miejsca postojowego do łącznej powierzchni wszystkich miejsc postojowych w tym garażu, dającego powodom prawo do wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, za cenę w kwocie 40.000 zł, a powodowie na powyższe wyrazili zgodę zobowiązując się ww. lokal i udział w garażu za podane ceny kupić za pieniądze z ich majątku wspólnego. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w dniu 31 marca 2009 r., a umowa sprzedaży udziału w garażu – w terminie do dnia 30 czerwca 2009 r. F. L. (1) zobowiązała się do wydania powodom lokalu w oznaczonym terminie oraz do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

W wykonaniu umowy powodowie przekazali F. L. (1) całe ww. ceny. W dniu 17 lutego 2009 r. wpisano w księdze wieczystej nr (...) roszczenia powodów wynikające z ww. umowy.

Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi 55,43 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 2 czerwca 2008 r. Prezydent Miasta K. zaświadczył, że ww. lokal wydzielony jest w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**dowód:** umowa z dnia 26.09.2008 r., (...) (k. 140-145)

potwierdzenia przelewów (k. 146-151)

faktury VAT (k. 153-165)

inwentaryzacja lokalu (k. 166-167)

zaświadczenie z dnia 2.06.2008 r. (k. 168)

odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 569)

W piśmie z dnia 10 października 2006 r. Bank (...) S.A. w W. poinformował F. L. (1) o wyrażeniu zgody na wyodrębnienie i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji przy ul. (...) w stanie wolnym od obciążeń na rzecz Banku pod warunkiem wpłaty na rachunek F. L. (1) prowadzony przez ten Bank całości należności za lokal podlegający bezobciążeniowemu wyodrębnieniu.

**dowód:** pismo z dnia 10.10.2006 r. (k. 259)

W dniu 2 listopada 2006 r. F. L. (1) zawarła z (...) z siedzibą w N. umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji o łącznej wartości emisyjnej do kwoty 150 mln zł. W wykonaniu tej umowy F. L. (1) w listopadzie 2006 roku wyemitowała obligacje imienne czterech serii o łącznej wartości 66,5 mln zł, a w styczniu 2007 roku na żądanie interwenienta ubocznego ustanowiła hipoteki umowne na spornej nieruchomości celem zabezpieczenia wykupu obligacji serii: A, B i C o wartości odpowiednio: 20 mln zł, 7,5 mln zł oraz 5 mln zł. Wpisy przedmiotowych hipotek do ksiąg wieczystych zostały dokonane pod koniec 2007 roku.

**dowód:** umowa z dnia 2.11.2006 r. (k. 207-222)

wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24.06.2010 r., sygn. akt I C 1842/08 (k. 226-248)

Inwestycja przy ul. (...) była realizowana z opóźnieniem. Z uwagi na hipoteki ustanowione na ww. nieruchomości nie była możliwa sprzedaż lokali w stanie wolnym od obciążeń. Nabywcy mieli możliwość bezobciążeniowego przeniesienia własności lokali w przypadku wniesienia odpowiednich dopłat na rzecz interwenienta ubocznego w kwocie 3.000 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Propozycja ta nie została przyjęta przez większość nabywców.

**dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24.06.2010 r., sygn. akt I C 1842/08 (k. 226-248)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa J. Ż. i innych stwierdził nieważność czynności prawnych F. L. (1) polegających na ustanowieniu na rzecz interwenienta ubocznego 3 hipotek umownych zwykłych w wysokości odpowiednio: 20 mln zł, 7,5 mln zł i 5 mln zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (sygn. akt I C 1842/08).

**dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24.06.2010 r., sygn. akt I C 1842/08 (k. 226-248)

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.02.2012 r., III CSK 181/11 (k. 249-258)

Na zatwierdzonej liście wierzytelności, sporządzonej przez pozwanego w toku postępowania upadłościowego, znajdują się wierzytelności powodów z tytułu ww. umów: B. J. w kwocie 286.365 zł wraz z odsetkami w kwocie 973,76 zł, U. i Z. P. (2) w kwocie 270.950 zł, B. i A. Z. (1) w kwocie 324.070 zł oraz J. Ż. w kwocie 382.545 zł wraz z karą umowną w kwocie 18.178 zł – wszystkie w kategorii IV.

**dowód:** oświadczenia pozwanego (k. 65, 130, 171, 200)

W dniu 28 listopada 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do złożenia przedmiotowych oświadczeń woli, jednakże pozwany poinformował, że w jego ocenie złożenie tych oświadczeń jest niecelowe w związku z przyjęciem od powodów zgłoszeń wierzytelności do prawomocnej listy wierzytelności.

**dowód:** wezwania z dnia 28.11.2012 r. (k. 63, 128, 169, 198)

piśma pozwanego z dnia 3.12.2012 r. (k. 64, 129, 170, 199)

Nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr (...), obciążona jest licznymi hipotekami oraz prawami i roszczeniami na rzecz różnych osób.

**dowód:** odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 271-413)

Wynikające z powołanych dokumentów okoliczności, w zakresie oraz w sposób, w jaki je przytoczono w **stanie faktycznym**, nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Wyjaśniając wpieryw wątpliwości dotyczące kwalifikacji prawnej umów zawartych przez powodów z F. L. (1) należy zauważyć, że w aktualnym orzecznictwie, którego reprezentantem jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie III CZP 104/10 (OSNC 2010/10/10), stwierdzono, że analiza świadczeń obu stron umowy deweloperskiej prowadzi do przyjęcia, że umowa ta jest umową o charakterze mieszanym powstałą wskutek połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji drugiej stronie umowy. Umowa ta ma własny cel społeczno-gospodarczy prowadzący do wymiany świadczeń pomiędzy kontrahentami. Tym samym wynikający z niej stosunek prawny ma charakter samodzielny, nie można go zdegradować do rangi tylko zabezpieczenia finalizacji umowy głównej. Na świadczenie dewelopera składa się powiązany ściśle ze sobą kompleks obowiązków, których szczegółowe zestawienie zależy od konkretnego stanu faktycznego i wybranego przez strony wariantu umowy deweloperskiej. Świadczenia tego nie można zawężyć tylko do przeniesienia własności nieruchomości, skoro z reguły obejmuje ono wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wybudowanie budynku, wyodrębnienie i rozkład lokalu, przygotowanie miejsc postojowych lub garaży oraz dalsze zarządzanie całą nieruchomością.

Podzielając to stanowisko należy zauważyć, że w ww. umowach, przy określaniu obowiązków F. L. (1) nie ograniczono się tylko do ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, ale też do wybudowania budynków, który to element nie mógł być objęty umową docelową. (...) zobowiązała się do wybudowania budynków ze znajdującymi się w nich lokalami według określonej koncepcji architektonicznej i w ustalonym standardzie wykonania, zaakceptowanych przez powodów, i do zagospodarowania terenu w otoczeniu budynków. Zobowiązała się też do wydania powodom lokali w oznaczonych terminach i do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków. Świadczeniom dewelopera odpowiadał obowiązek powodów zapłaty – zanim miało dojść do zawarcia umowy głównej, w toku realizacji inwestycji – ceny, która odpowiadała pełnej wartości świadczenia F. L. (1) Cena ta została ściśle oznaczona, a dopuszczenie możliwości jej zmiany było uzasadnione ustaleniem faktycznej powierzchni lokali, którą można było określić dopiero po zakończeniu budowy. Należy zauważyć, że obowiązek zapłaty całej ceny przed zawarciem umowy końcowej nie jest rozwiązaniem w praktyce często stosowanym przy umowach przedwstępnych, które z reguły zobowiązują jedynie do zapłaty zadatku lub zaliczki.

W tych warunkach nie można spornych umów nie zakwalifikować jako umów deweloperskich. Przeciwno takiemu ustaleniu nie przemawia użycie w tytule umowy oraz w dalszych jej postanowieniach sformułowań o „umowie przedwstępnej” czy „umowie przyrzeczonej”, albowiem te elementy nie mogą decydować o treści, jeśli jej wykładnia, uwzględniająca także cel społeczno-gospodarczy umowy, prowadzi do wniosków zdecydowanie odmiennych. Nie przeczy mu również nieistnienie w sensie fizycznym w chwili zawarcia umów budynku i lokalu, albowiem umowa zobowiązująca mogła oczywiście dotyczyć przedmiotu w chwili jej nawiązania jeszcze nieistniejącego, co wynika wprost chociażby z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przyjęciu umowy deweloperskiej nie stoi na przeszkodzie brak formy aktu notarialnego, który jedynie pozbawia kontrahenta dewelopera roszczeń rzeczowych i możliwości wdrożenia ochrony przewidzianej w art. 9 ust. 3 cyt. ustawy. Można też wskazać na sformułowaną przez doktrynę dyrektywę interpretacyjną, zgodnie z którą, w razie wątpliwości, czy konkretna umowa ma charakter umowy przedwstępnej czy definitywnej, należy uznać, że spełnia kryteria tej drugiej (A. Koziołkiewicz, Polemika z głosem krytyczną dr. Jarosława Grykiela do wyroku Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (...), Palestra 2008/9-10, s. 311).

W aktualnym stanie prawnym definicję umowy deweloperskiej zawiera ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).



W związku z powyższym sporne umowy należało zakwalifikować jako umowy deweloperskie (a nie przedwstępne), odnośnie których, co do zasady, obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, czy też sprzedaży udziału w lokalu, mógł zostać wymuszony w wyniku sądowego dochodzenia roszczenia opartego na przepisach art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., z wyłączeniem jednak umowy dotyczącej garażu, zawartej przez powoda J. Ż. w dniu 31 sierpnia 2006 r., jako niemającej formy notarialnej.

F. L. (1) nie wykonała umów deweloperskich w powyższym zakresie. W dniu 5 maja 2009 r. ogłoszono jej upadłość likwidacyjną, a postępowanie upadłościowe nie zostało jeszcze zakończone. W tej sytuacji należało rozważyć, i do tego sprowadzał się zasadniczy spór w sprawie, czy roszczenia zgłoszone przez powodów mogą być skutecznie dochodzone przeciwko Syndykowi masy upadłości F. L. (1) na drodze procesu, poza postępowaniem upadłościowym.

Stosownie do art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 1112 ze zm.; dalej: p.u.n.), uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w wyznaczonym terminie nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym. Przykładem roszczenia osobistego, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, które stosownie do art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) może być ujawnione w księdze wieczystej. Roszczenia takie mogą wynikać m.in. z umowy deweloperskiej czy umowy przedwstępnej. Przepisy p.u.n. nie regulują w ogóle sposobu dokonywania zgłoszeń praw osobistych i roszczeń oraz trybu rozpoznawania tych zgłoszeń; regulują one tylko, i to fragmentarycznie, zasady zaspokajania praw i roszczeń osobistych (m.in.: art. 313 ust. 2, art. 319 ust. 4, art. 345 ust. 1 i 2, art. 346 ust. 1 i art. 348 ust. 1 i 2).

Konsekwencją powyższego są wątpliwości co do sposobu rozstrzygnięcia w czasie trwania postępowania upadłościowego o prawach oraz roszczeniach osobistych, w tym przede wszystkim o roszczeniach o przeniesienie własności nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie II CSK 463/07 (MoP (...)) i Trybunał Konstytucyjny w postanowieniach z dnia 20 kwietnia 2010 r. w sprawie Ts 88/08 ( (...))B 2010/2/86) oraz z dnia 2 sierpnia 2010 r. w sprawie S 3/10 ( (...))B 2010/6/407) wyrazili zapatrywanie, że niepieniężne zobowiązania dewelopera po ogłoszeniu jego upadłości ulegają przekształceniu w zobowiązania pieniężne, a obowiązujące przepisy nie dają możliwości skutecznego żądania zobowiązania syndyka do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na osobę, która uiściła całą cenę, jeśli do upadłości dewelopera doszło przed sporządzeniem aktu notarialnego. Z kolei w wyroku z dnia 23 września 2010 r. w sprawie III CSK 310/09 (OSNC 2011/4/45) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że prawa i roszczenia osobiste, w tym roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości wynikające z umowy deweloperskiej, nie podlegają trybowi zgłoszenia wierzytelności, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 4 p.u.n. w zw. z art. 236 p.u.n.; z chwilą ogłoszenia upadłości nie gasną one i nie przekształcają się ex lege w wierzytelność pieniężną. Dopiero, jak stanowi przepis art. 313 ust. 2 p.u.n., sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n. W ich miejsce uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłych praw i skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości (art. 313 ust. 2 p.u.n. w zw. z art. 345 i 346 p.u.n.). Jeśli w toku postępowania upadłościowego nie dojdzie do sprzedaży nieruchomości, przedmiotowe prawa i roszczenia nie wygasają oraz mogą być dochodzone przeciwko upadłemu po ukończeniu lub umorzeniu postępowania upadłościowego.

Przyjęcie stanowiska, że roszczenia tego typu, jak zgłoszone w niniejszym procesie, przekształcają się z momentem ogłoszenia upadłości w zobowiązania pieniężne po myśli art. 91 ust. 2 p.u.n. (zob. też komentarz do art. 51 p.u.n. [w:] D. Zienkiewicz (red.), Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, Warszawa 2006) oznaczałoby niemożność ich realizacji w drodze powództwa wytoczonego przeciwko syndykowi masy upadłości o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości, a zaspokojenie roszczeń byłoby możliwe

z ogólnych funduszów masy upadłości. W wyroku z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie II CSK 112/11 (LEX nr 1095940) Sąd Najwyższy stwierdził, że obligacyjny i zarazem majątkowy charakter roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, brak uprawnienia do władania przedmiotem tego roszczenia oraz przejście własności nieruchomości dopiero z chwilą zawarcia umowy z właścicielem uzasadnia przyjęcie, że roszczenie to, po ogłoszeniu upadłości właściciela nieruchomości, traci swą dotychczasową naturę i nie może być realizowane w postępowaniu upadłościowym – ani w drodze umowy ani w drodze sądowej – jako roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, lecz wyłącznie o jako wierzytelność pieniężna. Sąd Najwyższy zastrzegł jednak, że inaczej sytuacja przedstawia się, gdy roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości zostało ujawnione przed ogłoszeniem upadłości zobowiązanego w księdze wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości, która weszła w skład masy upadłości, lub mogło być ujawnione w księdze wieczystej, nawet jeżeli nie zostało do niej wpisane, lecz zostało zgłoszone w postępowaniu upadłościowym przez uprawnionego zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.

W uzupełnieniu pierwszego stanowiska warto wspomnieć, że cyt. ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (...), dodano w ustawie – Prawo upadłościowe i naprawcze przepisy o postępowaniu upadłościowym wobec deweloperów (art. 4251-4255). Przepisy te nie znajdują zastosowania w postępowaniu upadłościowym toczącym się wobec F. L. (1). Należy jednak zauważyć, że wskazaną nowelą przesądzono, że do zobowiązań niepieniężnych upadłego względem nabywców lokali mieszkalnych nie stosuje się przepisu art. 91 ust. 2, z zastrzeżeniem art. 4254 ust. 5 p.u.n, który stanowi, że w przypadku podjęcia uchwały w przedmiocie zaspokojenia się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, lub uchylenej podjętej uchwały przez sędziego-komisarza, mienie stanowiące osobną masę upadłości wchodzi do masy upadłości, a zobowiązania niepieniężne upadłego przekształcają się w zobowiązania pieniężne (art. 4253 p.u.n.).

Warto też odnotować, że w wypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej ustawodawca przewidział (art. 541 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), że pisemne żądania dotyczące przysługujących członkom spółdzielni i najemcom roszczeń o przeniesienie własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu (art. 12, 1714, 1715, 39, 48 i 481 cyt. ustawy) składa się syndykowi masy upadłości spółdzielni. Odpowiednie stosowanie przepisów cyt. ustawy do spółdzielni mieszkaniowych będących w upadłości oznacza zaś, że członkom spółdzielni przysługują w stosunku do syndyka roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Według K. P., w związku ze sformułowaniem przepisu art. 541 cyt. ustawy, do członków spółdzielni i innych zainteresowanych osób, którym przysługują ww. roszczenia, nie stosuje się art. 91 ust. 2 p.u.n. (K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, C.H. Beck 2013).

Przyjmując jednak, że roszczenia będące przedmiotem procesu, objęte art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., nie są zobowiązaniami niepieniężnymi, o których mowa w art. 91 ust. 2 p.u.n., a w związku z tym nie przekształcają się w myśl tego przepisu w zobowiązania pieniężne, które podlegają procedurze przewidzianej w art. 51 ust. 1 pkt 4 p.u.n. w zw. z art. 236 p.u.n., należało rozstrzygnąć, czy roszczenia te mogą być realizowane w drodze powództwa z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Z art. 313 ust. 2 p.u.n. wynika, że dopiero sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n. W ich miejsce uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłych praw oraz roszczeń osobistych, ciężących na nieruchomości, z ceny uzyskanej z jej sprzedaży, pomniejszonej o koszty sprzedaży nieruchomości oraz inne koszty i należności określone w 345 ust. 1 i art. 346 ust. 1 p.u.n. Wierzytelności i prawa obciążające nieruchomość, wskazane w art. 345 ust. 1, są zaspokajane według kolejności przysługującego im pierwszeństwa. W tym zakresie syndyk sporządza oddzielny plan podziału sum uzyskanych ze sprzedaży wymieniając w nim dodatkowo prawa oraz prawa i roszczenia osobiste, które na skutek sprzedaży nieruchomości wygasły (art. 348 p.u.n.).

Jak wspomniano, wyodrębniona w Prawie upadłościowym i naprawczym kategoria „praw i roszczeń osobistych”, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., posiada własną regulację dotyczącą trybu zaspokajania i wygasania tych praw i roszczeń w postępowaniu upadłościowym. Regulacja ta jest szczątkowa, niemniej wyjaśnia zasadnicze

kwestie związane z zaspokajaniem i wygasaniem praw osobistych i roszczeń, w przeciwieństwie do sposobu i trybu dokonywania i rozpatrywania ich zgłoszeń, które w ustawie w ogóle nie zostały uregulowane. Niewątpliwie takie zgłoszenie powinno nastąpić (art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.), chyba że prawa i roszczenia osobiste, o których mowa w tym przepisie, zostały ujawnione w księdze wieczystej; wtedy powinny one podlegać umieszczeniu na liście praw i roszczeń osobistych z urzędu. Natomiast w obu przypadkach dalszy tryb postępowania z prawami i roszczeniami osobistymi powinien być, jak należy przyjąć, zbliżony do trybu zgłaszania wierzytelności i rozstrzygania o nich (art. 236 i n. p.u.n.).

W ocenie Sądu, prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości upadłego, wpisane w księdze wieczystej lub nieujawnione w ten sposób, ale zgłoszone w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., przekształcają się w roszczenia o zapłatę ich równowartości, a więc zaspokajane są tylko w formie pieniężnej. To, że wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych następuje dopiero z chwilą sprzedaży nieruchomości wcale nie oznacza, że na etapie postępowania upadłościowego poprzedzającym sprzedaż nieruchomości możliwa jest realizacja tych praw i roszczeń w formie innej aniżeli pieniężna. Przesunięcie momentu wygaśnięcia praw osobistych i roszczeń jest uzasadnione bowiem tym, że na skutek sprzedaży upadłościowej nieruchomości jej nabywca uzyskuje ją (z pewnymi wyjątkami) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, w tym od ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości (art. 313 p.u.n.). Gdyby natomiast do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym nie doszło, to po jego zakończeniu wskazane roszczenie, np. wynikające z umowy deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego, może być realizowane przez uprawnionego w stosunku do byłego upadłego poprzez żądanie złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność. Inaczej jest np. w przypadku zobowiązań niepieniężnych, które po przekształceniu po myśli art. 91 ust. 2 p.u.n. w zobowiązania pieniężne nie powracają do pierwotnego stanu po zakończeniu postępowania upadłościowego (zob. art. 372 p.u.n.). Zatem określony przez ustawodawcę termin wygaśnięcia praw i roszczeń osobistych nie uzasadnia twierdzenia, że do tego czasu możliwa jest realizacja tych praw i roszczeń w postaci naturalnej, albowiem jedyną przewidzianą w p.u.n. formą ich zaspokojenia jest forma pieniężna (art. 313 ust. 2 i art. 345 ust. 1 p.u.n.). Wprawdzie przepisy p.u.n. nie formułują wprost zakazu realizacji roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości in natura, ale trzeba mieć na uwadze zasadę dominacji ogólnego interesu wierzycieli obowiązującą w postępowaniu upadłościowym, które ma na celu równomierne, choćby częściowe zaspokojenie wszystkich wierzycieli upadłego (zob. art. 2 p.u.n.), jak również preferencję dotyczącą niektórych kategorii wierzycieli (np. alimentacyjnych), którzy gdyby nie sprzedaż nieruchomości obciążonej prawami lub roszczeniami osobistymi mogliby nie uzyskać takiego zaspokojenia, jakie wynika z ich pierwszeństwa przewidzianego w art. 346 ust. 1 p.u.n. Można odwołać się również do sytuacji, gdy na skutek sprzedaży nieruchomości uzyska się taką cenę, która pozwoli na zaspokojenie nie tylko roszczenia uprawnionego, ale też zobowiązań upadłego wobec innych jego wierzycieli. Należy także zauważyć, że jeśli suma uzyskana ze sprzedaży nieruchomości (art. 345 ust. 1) nie pozwoli na pełne zaspokojenie ujawnionego w księdze wieczystej tej nieruchomości lub nieujawnionego, ale zgłoszonego w trybie art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n. prawa lub roszczenia osobistego, co do którego upadły jest też dłużnikiem osobistym uprawnionego, uprawniony będzie mógł uczestniczyć w ewentualnym podziale funduszy masy upadłości wg zasad ogólnych. Gdyby jednak przed sprzedażą obciążonej nieruchomości, co do której uprawnionemu przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia, doszło do zbycia innego składnika masy upadłości, to przy założeniu, że prawa i roszczenia osobiste trwają w takiej postaci aż do czasu sprzedaży obciążonej nimi nieruchomości, nie byłoby możliwe ich zaspokojenie z ogólnych funduszy masy powstałych ze zbycia innego jej składnika. Tymczasem dłużnik osobisty upadłego, „zabezpieczony” prawem lub roszczeniem osobistym przewidzianym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n., może być zaspokojony nie tylko z przedmiotu, na którym to prawo lub roszczenie ciąży. Dlatego prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym muszą mieć formę pieniężną i w takiej postaci może dojść do ich zaspokojenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że zaspokojenie praw i roszczeń osobistych, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n, może nastąpić w toku upadłości tylko w formie pieniężnej, chyba że dojdzie do wykonania umowy, z którą związane jest roszczenie osobiste, w trybie art. 98 p.u.n., co w niniejszej sprawie nie miało jednak miejsca, mimo że umowy zawarte przez powodów z F. L. (1) były umowami wzajemnymi. Jakkolwiek Sąd jest świadomy trudnej sytuacji, w jakiej znajdują się powodowie w związku z upadłością dewelopera, to jednak z podanych przyczyn powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności, które podważają zasadność wytoczonego powództwa.

Po pierwsze, powodowie zgłosili w postępowaniu upadłościowym swoje roszczenia z tytułu zawartych, ale niewykonanych przez F. L. (1) umów deweloperskich, które – w związku z tym – dotyczyły zwrotu cen uiszczonych na poczet umów (ewentualnie wraz z odsetkami i karami umownymi), a zatem zgłoszenia te miały niewątpliwie za przedmiot wierzytelności, o których stanowi przepis art. 51 ust. 1 pkt 4 p.u.n., oraz wierzytelności te zostały umieszczone na zatwierdzonej liście wierzytelności. Powodowie nie mieli obowiązku zgłoszenia w postępowaniu upadłościowym swoich roszczeń jako osobistych, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.

Po drugie, powodowie nie wykazali podstawy ustalenia, wskazanych w żądaniach pozwu, wysokości udziałów przysługujących im w nieruchomości wspólnej.

Po trzecie, powodowie nie zaoferowali także dowodu pozwalającego na stwierdzenie samodzielności (według ustawy o własności lokali) lokalu – garażu wielostanowiskowego. W tym zakresie nie objaśnili również w pełni sposobu określenia wysokości udziałów przysługujących jego współwłaścicielom.

Ponadto należy zauważyć, że powodowie – pozostając przy pierwotnie sformułowanych żądaniach pozwu – domagali się złożenia oświadczeń woli o ustanowieniu na ich rzecz odrębnej własności lokali oraz sprzedaży lokali lub udziałów we współwłasności garażu bez ograniczeń, ale „w wykonaniu umów przedwstępnych”, a zatem w istocie, zgodnie z treścią tych umów, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich, co nie było możliwe z uwagi na ich faktyczne istnienie i ujawnienie w księdze wieczystej nr (...). Do tego żądania złożenia oświadczeń woli o sprzedaży nie odnosiły się do udziału w nieruchomości wspólnej, jak również nie zostało sprecyzowane położenie garażu wielostanowiskowego. W końcu umowa, która została zawarta z U. i Z. P. (2), nie obejmowała sprzedaży udziału w tym garażu, gdy tymczasem żądanie powodów dotyczyło także tego elementu.

Z przytoczonych względów orzeczono, jak w pkt I sentencji na podstawie powołanych przepisów.

Pozwany nie wykazał, aby w związku z procesem poniósł jakiegokolwiek koszty, dlatego nie było podstaw do orzekania w tym zakresie.

Co do kosztów interwencji ubocznej Sąd uznał, że udział interwenienta w sprawie nie był konieczny ze względu na przyczynę oddalenia powództwa, a część z podniesionych przez niego zarzutów była nietrafna. Dlatego powodów nie obciążono kosztami interwencji na podstawie art. 107 k.p.c. Sąd miał także na uwadze kontekst sporu oraz trudną sytuację powodów wywołaną upadłością F. L. (1), a także stwierdzony w sprawie I C 1842/08 charakter zaangażowania interwenienta ubocznego w relacje z F. L. (1)