Warszawa, dnia 31 maja 2017 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER ROZWOJU I FINANSÓW

FN2.702.5.2017

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 05.06.2017 r.
nr 3002 podpis

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 6.06.17 zał.
nr podpis

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 17 maja 2017 r. nr BPS/043-41-1013/17 przekazujące oświadczenie senatora Marka Borowskiego, złożone podczas 41. Posiedzenia Senatu RP, w którym zwrócono się do Ministra Rozwoju i Finansów o kopię pisma Ministra Sprawiedliwości dotyczącego zagadnienia prawnego, jakie wyłoniło się na gruncie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, w związku z postępowaniem upadłościowym Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie – w załączeniu przesyłam kopię przedmiotowego pisma.

Z poważaniem,

Z upoważnienia Ministra Rozwoju i Finansów

Piotr Nowak
Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów

RPW/56087/2017 P
Data:2017-04-25

MINISTER
SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, 21 kwietnia 2017 r.

DL-V-4391-38/16

FN2.701.27.2016

Ministerstwo Rozwoju
RPW/48907/2017 P
Data:2017-04-24

KANCELARIA GŁÓWNA
MINISTERSTWA ROZWOJU
Wpłynęło dnia 2017 -04- 24
Nr pisma .....

Pan
Mateusz Morawiecki
Wicepremier
Minister Rozwoju i Finansów

Szanowny Panie Premierze,

W odpowiedzi na pismo zawierające prośbę o przedstawienie opinii prawnej w zakresie budzącego istotne wątpliwości zagadnienia prawnego powstałego na gruncie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe w trakcie postępowania upadłościowego Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie (dalej „SK Bank"), poniżej przedstawiam opinię w tym zakresie.

Jednocześnie zastrzegam, że przedstawiona opinia nie stanowi obowiązującej wykładni prawa i nie jest w żadnym wypadku wiążąca dla podmiotów stosujących prawo. W przypadku sporu na tle interpretacji określonych przepisów prawa jedynym organem uprawnionym do ich wiążącej w danej sprawie wykładni jest niezawisły sąd.

I. Z przekazanego Ministerstwu Sprawiedliwości stanowiska Ministra Finansów i Rozwoju wynika, że w postępowaniu upadłościowym SK Banku powstała wątpliwość co do wykładni przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 2171 z późn. zm., dalej : „p.u."), które mają znaczenie dla ustalenia, czy nabywcy lokali, którzy posiadali promesy bezobciążeniowego wyodrębnienia lokali wystawione przez SK Bank przed ogłoszeniem jego upadłości, mogą, po spełnieniu warunków określonych w promesach, skutecznie domagać się od SK Banku, będącego w upadłości likwidacyjnej, złożenia oświadczenia o zgodzie na ustanowienie odrębnej własności lokali bez obciążania ich na rzecz SK Banku hipotekami, które obciążają nieruchomości ulegające podziałowi.
Jednocześnie Minister Rozwoju i Finansów wskazał, że w wyniku zawarcia umowy między Skarbem Państwa - Ministrem Finansów i SK Bankiem o udzieleniu wsparcia w formie gwarancji, po ogłoszeniu upadłości SK Banku wierzytelności kredytowe SK Banku, będące przedmiotem cesji stanowiącej zabezpieczenie umowy gwarancyjnej,

Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa
tel.: +48 22 52 12 888, www.ms.gov.pl

BIURO MINISTRA
Wpłynęło dnia 2017 -04- 25 GM
BMI 7

03480300010688
SCP/5869/2017

są traktowane jak wierzytelności masy upadłości zabezpieczone zastawem na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z art. 70^1 p.u.

Wśród wierzytelności kredytowych będących przedmiotem umowy cesji są m.in. wierzytelności zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach, na których realizowano przedsięwzięcia deweloperskie. Minister Rozwoju i Finansów wskazał, że syndyk w postępowaniu upadłościowym SK Banku przekazał informację o wystawianiu przez SK Bank promes bezobciążeniowego wyodrębnienia lokali na rzecz nabywców lokali w powstających budynkach finansowanych ze środków otrzymanych z SK Banku. W niektórych przypadkach stosowne postanowienia zawierano w umowach kredytowych SK Banku z podmiotami, które ustanowiły hipoteki na nieruchomościach, na których realizowano przedsięwzięcia deweloperskie. Warunkiem zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu była wpłata 100 % ceny lokalu. Wpłata środków przez nabywcę lokalu, jak wskazano w piśmie Ministra Rozwoju i Finansów, nie była równoznaczna ze spłatą wierzytelności kredytowej zabezpieczonej hipotecznie. Promesy były wystawiane, a odpowiednie postanowienia umów kredytowych wprowadzane w związku z regulacją z art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016 r. poz. 790, dalej: „u.k.w.h."), zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział.

Minister Finansów i Rozwoju wskazał na wątpliwości interpretacyjne związane z art. 91 ust. 2 p.u., zgodnie z którym „zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne, chociażby termin ich wykonania jeszcze nie nastąpił". Wskazany przepis z jednej strony jest intepretowany jako podstawa prawna przekształcenia zobowiązania SK Banku do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali, z drugiej, wskazuje się (opinie przedstawiane przed pełnomocników nabywców lokali) na konieczność zastosowania w przypadku upadłości SK Banku wykładni systemowej i celowościowej, która prowadziłaby do wniosku, że roszczenia nabywców lokali o wyrażenie zgód przez SK Bank na bezobciążeniowe wyodrębnienie są nadal skuteczne.

Minister Finansów i Rozwoju podkreślił, że przyjęcie określonej wykładni przepisu art. 91 ust. 2 p.u. pociąga za sobą poważne konsekwencje co do podejmowania dalszych działań w przedmiotowym postępowaniu, w szczególności z punktu widzenia zasad gospodarowania środkami publicznymi.

II. W pierwszej kolejności należy wyjaśnić rozumienie pojęcia (a) „zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu" oraz (b) „promesa bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu".

a. Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zawarta w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniona w księdze wieczystej.

Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zawarta w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniona w księdze wieczystej stanowi przypadek umownego określenia sposobu podziału hipoteki, o którym mowa w art. 76 ust. 4 zd. 2

u.k.w.h. Tylko taka zgoda jest objęta wprost zakresem zastosowania przepisów art. 425g i art. 425i p.u. oraz art. 361 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1574 z późń. zm., dalej: „p.r.") (przy czym przepisy te dotyczą upadłości i restrukturyzacji dewelopera, a nie banku), które zawierają odesłanie zarówno do art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555, dalej: „u.o.p.n."), jak i do art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h. Przepisy te konsekwentnie wychodzą z założenia, że zgoda wierzyciela zabezpieczonego hipoteką (banku) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu pozostaje w mocy na warunkach w niej określonych i umożliwia bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu (art. 425g p.u., art. 361 p.r.) albo daje nabywcy lokalu pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzycielem hipotecznym (art. 425i p.u.).

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. (sygn. akt IV CSK 385/12) zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu wpisana do księgi wieczystej powinna być zawarta w umowie ustanawiającej hipotekę, a zatem powinna być elementem oświadczeń woli obu stron tej umowy. Ewentualne późniejsze wyrażenie takiej zgody może być zakwalifikowane jako zmiana treści hipoteki, a zatem również wymaga oświadczeń woli obu stron, w tym właściciela obciążonej nieruchomości.

Na tle wskazanego powyżej orzeczenia SN mogłyby prima facie pojawić się wątpliwości co do tego, czy zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, uzależniona od warunku zapłaty przez nabywcę pełnej ceny, jest zgodą, o której mowa w art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h. Wątpliwości te jednak nie są już uzasadnione na tle stanu prawnego obowiązującego od dnia 1.1.2016 r., gdyż w treści art. 425g p.u. oraz art. 361 p.r. wprost wskazano na możliwość zawarcia w takiej zgodzie warunku wykonania zobowiązania nabywcy względem upadłego/dłużnika, a jednocześnie przepisy te mówią o zgodzie wyrażonej zgodnie z art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h. Wniosek ten potwierdza również wykładnia art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n., do którego także odsyłają art. 425g i art. 425i p.u. oraz art. 361 p.r., gdyż przepis ten mówi o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę. Należy zatem uznać, że ustawodawca jednoznacznie potraktował zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu uzależnioną od warunku zapłaty ceny przez nabywcę (o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n.) jako zgodę, do której stosuje się art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h., o ile jest ona ujawniona w księdze wieczystej. Wynika z tego wniosek, że zgoda taka stanowi wystarczającą podstawę do bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu bez dodatkowego oświadczenia wierzyciela zabezpieczonego hipoteką. Z regulacji u.o.p.n. wynika ponadto, że zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nie jest koniecznym elementem umowy deweloperskiej. Ustawa nakłada jedynie na dewelopera obowiązek zawarcia w umowie deweloperskiej informacji o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu albo o braku takiej zgody (art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n.).

b. Promesa udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

Odmiennie od opisanego powyżej przypadku należy traktować przypadek zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, nieujawnionej w księdze wieczystej, którą należy traktować w istocie jako promesę udzielenia takiej zgody. Promesa taka nie jest umownym sposobem podziału hipoteki, o którym mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., i nie może być samodzielną podstawą do bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu. Konieczne jest jeszcze oświadczenie woli banku, na podstawie którego dojdzie do wyodrębnienia lokalu bez obciążeń[1]. Oświadczenie takie można uznać za dokonanie podziału hipoteki łącznej, o którym mowa w art. 76 ust. 2 u.k.w.h., w taki sposób, że nie będzie ona obciążała wyodrębnianego lokalu. Promesa udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ma zatem skutek obligacyjny, zobowiązując bank do udzielenia tej zgody w momencie wyodrębniania lokalu.
Informacja o promesie udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest elementem, który należy zawrzeć w treści umowy deweloperskiej. Przepis art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n. mówi co prawda wprost jedynie o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, jeżeli takie obciążenie istnieje, a promesy udzielenia zgody nie można uznać za obciążenie. Wykładnia systemowa i celowościowa prowadzą jednak do jednoznacznego wniosku, że intencją ustawodawcy było zapewnienie nabywcy pełnej informacji co do prawnej sytuacji w zakresie bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu, co wynika w szczególności z faktu ujęcia w treści art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n. zarówno informacji o zgodzie, jak i o jej braku. Uzasadnia to stosowanie art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n. także do promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

III. Ustawodawca konsekwentnie reguluje w przepisach Prawa upadłościowego (art. 425g, art. 425i p.u.) i Prawa restrukturyzacyjnego (art. 361 p.r.) jedynie skutki zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ujawnionej w księdze wieczystej, podczas gdy skutki promesy wydania takiej zgody, nieujawnionej w księdze wieczystej, nie są wprost uregulowane. Oznacza to, że skutki ogłoszenia upadłości dewelopera albo otwarcia wobec niego postępowania restrukturyzacyjnego dla takiej promesy podlegają zasadom ogólnym, które należy jednak interpretować z uwzględnieniem celów upadłości i restrukturyzacji dewelopera określonych w art. 425b p.u. oraz art. 352 p.r., czyli z uwzględnieniem celu zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą.
Problematyka skutków ogłoszenia upadłości dewelopera wykracza poza zakres niniejszej opinii, można jednakże stwierdzić, że niewpisana do księgi wieczystej promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nie wpływa na kolejność zaspokojenia w razie likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, w postępowaniu upadłościowym (nie znajduje w tym

[1] Por. postanowienie SN z dnia 21.2.2013 r., IV CSK 385/12.

przypadku zastosowania art. 425i in fine)[2]. Nie ma jednak podstaw do uznania, że promesa taka utraciła moc w sytuacji, w której dochodzi – zarówno w postępowaniu upadłościowym, jak i w postępowaniu restrukturyzacyjnym – do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i przeniesienia własności lokali na nabywców. W konsekwencji należy uznać, że promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest dalej wiążąca dla banku[3], przy czym drugorzędne znaczenie ma kwestia, czy do wniosku tego doprowadzą zasady ogólne, czy stosowanie analogii z art. 425g p.u. albo art. 361 p.r.

IV. Skutki zgody na (a) bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oraz (b) promesy takiej zgody w razie upadłości banku

a. Zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ujawniona w księdze wieczystej.

Stosunkowo prosta jest sytuacja prawna w odniesieniu do zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ujawnionej w księdze wieczystej, do której stosuje się w pełnym zakresie art. 425g i art. 425i p.u. oraz art. 361 p.r., a zatem objętej zakresem zastosowania art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zgodę taką należy w istocie uznać za element treści ujawnionego w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego (hipoteki), a zatem zachowuje ona pełną skuteczność niezależnie od upadłości wierzyciela hipotecznego. Ogłoszenie upadłości wierzyciela hipotecznego nie może bowiem prowadzić do rozszerzenia zakresu przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego, gdyż prawo to istnieje w zakresie określonym treścią księgi wieczystej.

Jak wspomniano powyżej (II. lit. a), zgoda, o której mowa, stanowi wystarczającą podstawę do bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu bez dodatkowego oświadczenia wierzyciela zabezpieczonego hipoteką. Bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest zatem możliwe także w razie upadłości banku i następuje na takich samych zasadach, jak poza upadłością. Nie wymaga ono jakichkolwiek działań ze strony syndyka czy innych organów lub uczestników postępowania upadłościowego.

b. Promesa udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

Bardziej złożona jest kwestia skuteczności w razie upadłości banku wydanej przez ten bank promesy udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Jak wskazano powyżej (II. lit. b), promesa taka ma skutek obligacyjny, rodząc

[2] Tak M. Porzycki w: A. Hrycaj, P. Filipiak (red.), Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz, Warszawa 2017, s. 1145, teza 5 do art. 361; podobnie P. Zimmerman, Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz, wyd. 4, Warszawa 2016, teza 5 do art. 361.

[3] Zob. M. Porzycki w: A. Hrycaj, P. Filipiak (red.), op.cit., s. 1145, teza 5 do art. 361; podobnie P. Zimmerman, op.cit., teza 4 do art. 425 p.u. oraz teza 4 do art. 361 p.r.

zobowiązanie banku do wydania zgody w momencie wyodrębnienia lokalu. Dla rozstrzygnięcia kwestii skuteczności takiego zobowiązania w razie upadłości banku należy przeanalizować jego charakter oraz podstawę prawną z perspektywy przepisów o skutkach ogłoszenia upadłości dla zobowiązań upadłego.

- Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej

Podstawą prawną wydania przez bank promesy udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest stosunek prawny łączący bank z deweloperem, z którego wynika ustanowienie na rzecz banku hipoteki obciążającej nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie. Będzie to z reguły umowa kredytu bankowego (art. 69 ustawa z dnia 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2016 r., poz. 1988, z późn. zm., dalej: „p.b.") zawarta w celu sfinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Umowę kredytu zawierają bank i deweloper, a nabywca lokalu mieszkalnego (z reguły zresztą nieznany jeszcze w momencie jej zawarcia) nie jest jej stroną. Tym niemniej w zakresie, w jakim obejmuje promesę udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, umowa ta rodzi zobowiązanie banku względem (przyszłego) nabywcy tego lokalu. Należy zatem uznać umowę kredytu między bankiem a deweloperem, w tym zakresie, za umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej. Skutkiem, wynikającym bezpośrednio z art. 393 § 1 k.c., jest możliwość żądania przez nabywcę złożenia oświadczenia o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu bezpośrednio od banku. Roszczenie wynikające z promesy przysługuje zatem bezpośrednio nabywcy.
Kwalifikacji umowy banku z deweloperem w powyższym zakresie jako umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że w momencie zawierania umowy kredytu i ustanawiania hipoteki nie jest z reguły znana tożsamość nabywców lokali. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego[4] umowa na rzecz osoby trzeciej musi wskazywać beneficjenta, a przynajmniej w umowie muszą zostać zawarte takie postanowienia, które pozwolą go zidentyfikować. Jak wskazuje się w doktrynie, osoba trzecia nie musi być jednak imiennie wskazana, a jej indywidualizacja może nastąpić także później, byle przed nadejściem terminu spełnienia świadczenia przez dłużnika[5]. Oznacza to, że konstrukcja umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej nie wyklucza przypadku, gdy w umowie podstawowej (tu: umowie kredytu między bankiem i deweloperem) zostaną określone jedynie kryteria ustalenia beneficjentów (tu: nabywcy, którzy zawrą z deweloperem umowy deweloperskie), a ich imienne wskazanie będzie możliwe dopiero później (tu: każdorazowo w momencie zawarcia umowy deweloperskiej). Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej może przy tym stanowić dodatek do innej umowy (podstawowej) i być powiązana z tym podstawowym stosunkiem prawnym. Zastrzeżenie świadczenia na rzecz osoby trzeciej nie musi być dokonywane w chwili

[4] Wyrok SN z 28.11.2003, IV CK 206/02
[5] M. Bednarek w: E. Łętowska (red.), Prawo zobowiązań – część ogólna, System Prawa Prywatnego, t. 5, Warszawa 2006, s. 895

powstawania stosunku zobowiązaniowego między wierzycielem i dłużnikiem, może nastąpić też później[6].
W zakresie dotyczącym promesy wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu umowa kredytu zawarta między bankiem a deweloperem stanowi zatem umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, w której stosunek między bankiem (dłużnikiem) a deweloperem (wierzycielem) jest stosunkiem pokrycia, między deweloperem (wierzycielem) a nabywcą lokalu (osobą trzecią, beneficjentem) zachodzi stosunek waluty, a wydając przyrzeczoną zgodę bank (dłużnik) realizuje łączący go z nabywcą lokalu (osobą trzecią, beneficjentem) stosunek zapłaty[7].

- Udzielenie zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jako świadczenie majątkowe

Należy uznać, że złożenie przez bank oświadczenia umożliwiającego bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest świadczeniem majątkowym. W doktrynie uznaje się, że świadczenie może także polegać na samym złożeniu oświadczenia woli[8]. Oświadczenie banku o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu wywołuje przy tym skutki zarówno w sferze majątkowej banku (skutkując zrzeczeniem się hipoteki w zakresie, w jakim miałaby obciążać wyodrębniany lokal), jak i nabywcy (skutkując nabyciem przez niego lokalu w stanie wolnym od obciążeń). Nie powinno być zatem wątpliwości, że zobowiązanie banku wynikające z promesy jest zobowiązaniem majątkowym niepieniężnym. Kwestia ta ma znaczenie dla rozważenia kolejnego, kluczowego dla omawianego zagadnienia problemu, jakim jest kwestia stosowania do wynikającego z promesy zobowiązania banku przepisu art. 91 ust. 2 p.u.

- Stosowanie art. 91 ust. 2 p.u. do zobowiązania banku wynikającego z promesy

Reguła przewidziana w art. 91 ust. 2 p.u. jest zasadą ogólną znajdującą zastosowanie, o ile odmiennej regulacji nie przewidują przepisy szczególne, w szczególności dotyczące zobowiązań z umów wzajemnych, których wykonania zażądał syndyk (art. 98 p.u.), a także poszczególnych, uregulowanych odrębnie, typów umów[9]. Takimi przepisami dotyczącymi umowy kredytu są art. 111 i art. 434 pkt 2 p.u., z których ten drugi znajduje zastosowanie w przypadku upadłości banku-kredytodawcy. Zgodnie z art. 434 pkt 2 p.u. z momentem ogłoszenia upadłości umowa kredytu ulega rozwiązaniu, jeżeli do dnia ogłoszenia upadłości nie nastąpiło oddanie środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy (art. 434 pkt 2 p.u.). Na podstawie tego

[6] M. Bednarek w: E. Łętowska (red.), op.cit., s. 885.
[7] Na temat konstrukcji umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej zob. M. Bednarek w: E. Łętowska (red.), op.cit., s. 869
[8] T. Dybowski, A. Pyrzyńska w: E. Łętowska (red.), Prawo zobowiązań – część ogólna, System Prawa Prywatnego, t. 5, Warszawa 2006, s. 177-178.
[9] Por. A. Jakubecki w: A. Jakubecki, F. Zedler, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, Warszawa 2011, teza 3 do art. 91.

przepisu należy a contrario przyjąć, że umowa kredytu pozostaje w mocy, jeżeli doszło do oddania środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy. W doktrynie uznaje się, że przepis ten określa również skutki ogłoszenia upadłości dla umów kredytu, na podstawie których w momencie ogłoszenia upadłości środki zostały oddane do dyspozycji kredytobiorcy jedynie w części. W przypadkach takich przepis ten znajduje zastosowanie w części, w tym zakresie, w jakim nie doszło jeszcze do oddania środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy, a w pozostałej części, w jakiej środki już zostały oddane do jego dyspozycji, umowa kredytu pozostaje w mocy[10].

Utrzymanie umów kredytowych w mocy w zakresie, w jakim doszło już do oddania środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy, jest konieczne dla ochrony kredytobiorców przed koniecznością nagłej spłaty kredytu, który mógł być udzielony na długi okres. Ułatwia także likwidację masy upadłości przez usprawnienie przeniesienia portfela należności kredytowych należących do masy upadłości na nabywcę, którym może być w szczególności inny bank, kontynuujący w późniejszym okresie relację z klientem upadłego banku.

Utrzymanie w mocy umowy kredytowej między upadłym bankiem i deweloperem oznacza, że pozostaje w mocy również wynikające z tej umowy zobowiązanie banku do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Do zobowiązania tego nie stosuje się art. 91 ust. 2 p.u., a zatem nie ulega ono przekształceniu w zobowiązanie pieniężne. Zobowiązania z utrzymującego się w mocy stosunku prawnego – a takim jest umowa kredytu w zakresie, w jakim środki zostały oddane do dyspozycji dewelopera – należy traktować na zasadach analogicznych, jak zobowiązania z umowy, której wykonania zażądał syndyk (art. 98 p.u.). To oznacza, że należy je uznać za zobowiązania masy upadłości (art. 230 ust. 2 p.u.) podlegające zaspokojeniu zgodnie z ich treścią na bieżąco w terminach wymagalności, o ile pozwalają na to fundusze masy upadłości (art. 343 ust. 1 p.u.). W przypadku zobowiązania do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ten ostatni warunek jest spełniony niejako z definicji, gdyż – z uwagi na jego niepieniężny charakter – spełnienie tego zobowiązania nie wymaga wydatkowania funduszów masy upadłości. Prowadzi to do wniosku, że syndyk ma obowiązek złożenia oświadczenia woli wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, działając (zgodnie z art. 160 ust. 1 p.u.) na rachunek upadłego banku.

Na marginesie należy zauważyć, że w omawianym tu zakresie przepis art. 434 pkt 2 p.u. nie uległ zmianie wraz z wejściem w życie ustawy - Prawo restrukturyzacyjne w dniu 1.1.2016 r. Wskazana powyżej interpretacja, uznająca ten przepis za regulację szczególną w stosunku do art. 91 ust. 2 p.u., jest zatem równie uzasadniona na gruncie przepisów Prawa upadłościowego i naprawczego w brzmieniu obowiązującym między 1.10.2003 r. a 31.12.2015 r.

[10] R. Adamus, Prawo upadłościowe. Komentarz, Warszawa 2016, teza 3 do art. 434; podobnie A. Pokora w: A. Witosz, A.J. Witosz, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2014, tezy do art. 434.

- Możliwość modyfikacji zobowiązania wynikającego z promesy po ogłoszeniu upadłości

W związku z utrzymaniem w mocy umowy kredytu między upadłym bankiem a deweloperem pojawia się pytanie, czy po ogłoszeniu upadłości dopuszczalna jest modyfikacja zobowiązania wynikającego z promesy wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. W zakresie tym zastosowanie znajdą ogólne zasady prawa cywilnego dotyczące umów o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, z uwzględnieniem tego, że na rachunek upadłego banku działa syndyk (art. 160 ust. 1 p.u.), który obowiązany jest do działania w zbiorowym interesie wierzycieli (art. 2 ust. 1 i art. 179 p.u.). Strony umowy (czyli deweloper oraz bank, na którego rachunek działa syndyk) pozostają „gospodarzami" umowy (domini negotii), a zatem mogą co do zasady modyfikować jej treść[11]. Interes nabywcy chroniony jest jednak przez art. 393 § 2 k.c., zgodnie z którym zastrzeżenie świadczenia na rzecz osoby trzeciej nie może być odwołane ani zmienione, jeżeli osoba trzecia oświadczyła, że chce z zastrzeżenia skorzystać. Z momentem tego oświadczenia osoba trzecia definitywnie nabywa prawo do zastrzeżonego na jej rzecz świadczenia[12]. Oznacza, że od tego momentu w swoim prawie do modyfikacji albo nawet zniesienia umowy podstawowej strony są ograniczone w części dotyczącej świadczenia zastrzeżonego dla osoby trzeciej. Należy zatem uznać, że – o ile nabywca lokalu oświadczy, że ma zamiar skorzystać z zastrzeżonej na jego rzecz promesy – deweloper oraz syndyk działający na rachunek upadłego banku nie mogą skutecznie zmodyfikować zobowiązania wynikającego z promesy wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

- Przypadek nieprzeznaczenia kwoty zapłaconej przez nabywcę na zaspokojenie należności banku

Celem obciążenia hipoteką nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, jest zabezpieczenie wierzytelności banku. Promesa wydania przez bank zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu jest w związku z tym z reguły uzależniona od zapłaty ceny przez nabywcę lokalu. Otrzymana od nabywcy suma powinna zostać przeznaczona przez dewelopera na zaspokojenie odpowiedniej (przypadającej na dany lokal) części wierzytelności banku zabezpieczonej hipoteką. Oznacza to, że w przypadku należytego wykonywania przez obie strony (dewelopera i bank) umowy kredytu masa upadłości banku nie ponosi uszczerbku wskutek bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu, gdyż odpowiednia część należności kredytowej banku została już spłacona.
Mniej korzystna dla masy upadłości jest sytuacja, w której z jakiegokolwiek powodu wpłacona przez nabywcę cena lokalu mieszkalnego nie została przeznaczona na spłatę kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie. Samo wystąpienie takiej sytuacji nie powoduje jednak

[11] M. Bednarek w: E. Łętowska (red.), op.cit., s. 887
[12] Ibidem, s. 901

utraty skuteczności promesy wydania przez bank zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ani nie zmienia stanu prawnego w razie upadłości banku. Istnienie skutecznego – także w upadłości – zobowiązania banku do wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zależy od treści umowy kredytu (stosunku prawnego między bankiem a deweloperem) określającej warunki wydania takiej zgody, a zatem determinującej, w jakim zakresie istnieje zobowiązanie banku wobec nabywcy z umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.). Jeżeli określonym w promesie warunkiem wydania przez bank zgody jest jedynie zapłata przez nabywcę pełnej ceny, to dla istnienia zobowiązania banku na gruncie art. 393 k.c. oraz jego skuteczności w upadłości nie ma znaczenia, czy wpłacona cena została przeznaczona przez dewelopera na spłatę zobowiązań wobec banku.

V. Reasumując, należy przyjąć że nabywcy lokali, którzy posiadali promesy bezobciążeniowego wyodrębnienia lokali wystawione przez bank, w związku z zawarciem umowy kredytowej między bankiem a deweloperem, przed ogłoszeniem upadłości banku, mogą domagać się od banku w upadłości likwidacyjnej złożenia oświadczenia o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie ich lokali. Do zobowiązań z wyżej wymienionych promes nie ma zastosowania art. 91 ust. 2 p.u.

Jednocześnie pragnę zasygnalizować, że w związku z wątpliwościami, które, jak pokazuje niniejsza sprawa, mogą powstawać przy interpretacji przeanalizowanych wyżej przepisów w kontekście upadłości banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie, Minister Sprawiedliwości rozważy podjęcie działań legislacyjnych, które na przyszłość zapobiegną występowaniu tego typu wątpliwości.

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Marcin Warchoł
PODSEKRETARZ STANU