

*Jarosław Horobiowski*

## **Sprzedż nieruchomości z wolnej ręki w postępowaniu upadłościowym – wybrane problemy istotne dla praktyki notarialnej (cz. I)**

### **I. Wprowadzenie**

Ogłoszenie upadłości dłużnika, dokonane na podstawie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24.10.1934 r. – Prawo upadłościowe<sup>1</sup> (dalej p.u.), oraz ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika bądź zmiana postanowienia o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu na postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika<sup>2</sup> na podstawie przepisów ustawy z dnia 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>3</sup> (dalej p.u.n., art. 15 i art. 17, a także art. 289 i art. 304 p.u.n.), implikuje konieczność przeprowadzenia likwidacji majątku masy upadłości, w skład której obok ruchomości, wierzytelności i innych praw majątkowych często

---

<sup>1</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.

<sup>2</sup> Por. art. 15 i art. 17 p.u.n. Mimo że poza sytuacjami określonymi w przepisach art. 17 ust.3 w związku z art. 289 i art. 304 p.u.n. dokonanie takiej zmiany sposobu prowadzenia postępowania jest zaskarżalne, to jednak należy przyjąć, że postanowienie sądu w tym przedmiocie jest generalnie skuteczne i wykonalne z chwilą jego wydania, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (np. art. 143 p.u.n.); por. też A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Kraków 2003, s. 54.

<sup>3</sup> Ustawa opublikowana w Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm., weszła w życie z dniem 1.10.2003 r.

wchodzą również nieruchomości. Z oczywistych względów zarówno stare, jak i nowe przepisy upadłościowe ustanawiają sprzedaż jako podstawowy sposób likwidacji nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości. Zasada ta została wyrażona w przepisach art. 112 p.u. oraz art. 311 ust. 1 p.u.n. W związku z ustawowym wymogiem zachowania formy aktu notarialnego dla umowy sprzedaży nieruchomości (art. 158 k.c.), istotna rola w procesie likwidacji nieruchomości stanowiącej składnik masy upadłości przypada zatem notariuszom. Ich udział w postępowaniu upadłościowym jest niezbędny, by sprzedaż nieruchomości w wyniku likwidacji masy upadłości odbyła się zgodnie z przepisami prawa upadłościowego.

Problematyka upadłościowa interesuje notariuszy już od dawna, czego wyrazem są wypowiedzi w doktrynie prawnej<sup>4</sup> i w prasie fachowej. Stanowi ona także przedmiot szkoleń organizowanych przez rady izb notarialnych, na których omawiane są wybrane kwestie upadłości, a wśród nich dominuje sprzedaż nieruchomości przez syndyka z tzw. wolnej ręki.

Właściwe wykonywanie przez notariuszy zadań w tym zakresie musi odbywać się przy uwzględnieniu szczególnej specyfiki związanej z problematyką spraw upadłościowych i to nie tylko w aspekcie dotyczącym wyłącznie likwidacji nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, lecz także w odniesieniu do charakteru, celu i swoistości tego postępowania. Niniejszy artykuł ma zasygnalizować, a także przybliżyć i wyjaśnić wybrane problemy związane z tą tematyką pod kątem potrzeb praktyki notarialnej, chociaż siłą rzeczy jedynie w ograniczonym i podstawowym zakresie. Zadanie to wydaje się tym bardziej ciekawe, że z pozycji sądu sprawa sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym może wyglądać nieco inaczej, choć z drugiej strony, wszystkich uczestników tej procedury obowiązują te same zasady i przepisy prawa. Niemniej jednak spojrzenie z wokandy może skłaniać do interesujących refleksji i mieć znaczenie dla praktyki notarialnej. Jest też okazją do konfrontacji poglądów sądu i notariatu na sprzedaż nieruchomości przez syndyka masy upadłości.

---

<sup>4</sup> Zob. m.in. R. Szt y k, *Prawo upadłościowe i naprawcze w praktyce notarialnej* (cz. I), Rejent 2003, nr 7-8, s. 13 i nast., a także cz. II, Rejent 2003, nr 9, s. 29 i nast.

Przedstawiona problematyka, ze względów praktycznych oraz dla uproszczenia, ograniczona została do tych postępowań, w których upadłość została ogłoszona po dniu 3.01.1998 r.<sup>5</sup> Poniższe rozważania uwzględniają podział postępowań na te, do których stosuje się przepisy Prawa upadłościowego z 1934 r., zwane dalej starymi przepisami lub starym prawem, oraz te, do których stosuje się przepisy Prawa upadłościowego i naprawczego z 2003 r., zwane dalej nowymi przepisami lub nową ustawą bądź też nowym prawem.

## **II. Sprzedaż z wolnej ręki jako forma likwidacji nieruchomości**

Dla przypomnienia wypada wspomnieć, że zarówno stare, jak i nowe przepisy upadłościowe, chociaż te ostatnie w jeszcze większym stopniu, przewidują pierwszeństwo sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jako całości względnie sprzedaż jego zorganizowanych części, a dopiero gdy nie jest to możliwe, może nastąpić sprzedaż poszczególnych składników masy upadłości<sup>6</sup>. W sytuacji gdy nie jest możliwa sprzedaż nieruchomości w ramach przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, co w praktyce ma najczęściej miejsce, aktualizuje się problem wyboru formy (trybu) sprzedaży nieruchomości stanowiącej składnik masy upadłości. I nowe, i stare prawo upadłościowe zawiera w tym względzie podobną konstrukcję, przewidując jako zasadę sprzedaż nieruchomości przez licytację publiczną w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji (art. 118 § 1 p.u.) albo w drodze przetargu, do którego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z pewnymi zmianami (art. 320 p.u.n.), natomiast jako wyjątek sprzedaż z wolnej ręki za zezwoleniem rady wierzycieli (art. 118 § 1 p.u. i art. 323 p.u.n.)<sup>7</sup>. Ta podobna, w ogólnym przynajmniej kształcie, konstrukcja w sposób istotny różni się jednak w szczegółach, przy czym nie chodzi tu wcale o rzucające się już na pierwszy rzut oka różnice w zakresie określenia podstawowej formy

---

<sup>5</sup> Czyli po wejściu w życie nowelizacji Prawa upadłościowego z 1934 r., dokonanej ustawą z dnia 31.07.1997 r., którą ogłoszono w Dz.U. Nr 117, poz. 751 z dnia 2.10.1997 r., z trzymiesięcznym okresem *vacatio legis*.

<sup>6</sup> Por. art. 113 § 1 p.u. oraz art. 311 ust.1, art. 316 ust. 1 i art. 318 ust. 1 p.u.n.

<sup>7</sup> A. Jakubicki, *op. cit.*, s. 820 wyraża pogląd, że przetarg i sprzedaż z wolnej ręki stanowią dwa równorzędne tryby sprzedaży.

(trybu) sprzedaży nieruchomości, przewidzianej w starych i nowych przepisach. O ile bowiem stare przepisy są w tym względzie klarowne i wyróżniają albo sprzedaż przez licytację publiczną, albo sprzedaż z wolnej ręki, o tyle nowe burzą ten porządek regulacją zawartą w art. 322 p.u.n., zgodnie z którym, jeżeli przetarg nie doszedł do skutku bądź sędzia-komisarz nie zatwierdził wyboru oferty, sędzia-komisarz wydaje postanowienie o wyznaczeniu nowego przetargu lub zezwala na swobodny wybór nabywcy przez syndyka we wskazanym terminie i określa minimalną cenę sprzedaży oraz warunki zbycia. Pojawia się zatem problem zakwalifikowania tego ostatniego sposobu sprzedaży jako odrębnego trybu albo jako odmiany (wariantu) sprzedaży z wolnej ręki.

W pierwszej chwili może nasuwać się wniosek, że obok sprzedaży w drodze przetargu, do którego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz sprzedaży z wolnej ręki za zezwoleniem rady wierzycieli, ustawodawca wprowadził w nowych przepisach jeszcze jedną formę (tryb) sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym – sprzedaż za zezwoleniem na swobodny wybór nabywcy, z dodatkowymi zastrzeżeniami, o których mowa w cytowanym art. 322 p.u.n. *in fine*. Wniosek taki nie wydaje się jednak uprawniony. Po pierwsze dlatego, że zarówno sprzedaż z wolnej ręki, jak i sprzedaż, o której mowa w art. 322 p.u.n. *in fine*, opierają się na swobodnym wyborze nabywcy przez syndyka, a zatem wyborze, który nie jest ograniczony ramami czy to licytacji publicznej, czy to przetargu, przy czym swoboda wyboru nie oznacza tu dowolności lub arbitralności, a jedynie pozostawienie syndykowi prawa podjęcia decyzji co do trybu poszukiwania i wyłonienia nabywcy nieruchomości w zakresie uwzględniającym ewentualne zastrzeżenia dodatkowe, poczynione ze strony podmiotu udzielającego syndykowi zezwolenia na sprzedaż i przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa dotyczących zawierania umów (w szczególności art. 66-72<sup>1</sup> k.c.) oraz ogólnych wytycznych zawartych w art. 2 p.u.n. (zasada maksymalizacji zaspokojenia wierzycieli). Po drugie, w obu przypadkach, przy udzielaniu syndykowi zezwolenia na sprzedaż, należy jednocześnie określić warunki zbycia, przy czym pod pojęciem warunków zbycia przy sprzedaży z wolnej ręki w trybie art. 323 p.u.n., mimo że nie wynika to z samego brzmienia tego przepisu, lecz jest oczywiste, należy rozumieć także dokonywane często w praktyce przez radę wierzycieli określenie ewentualnego terminu

i minimalnej ceny sprzedaży, co z kolei należy do ustawowych wymogów zezwolenia z art. 322 (art. 322 i art. 323 p.u.n.). Po trzecie, i wreszcie ostatnie, nie ma istotnego znaczenia dla oceny jednolitego charakteru co do ich formy (trybu) w przypadkach obu tych sprzedaży okoliczność, że zezwolenie, o którym mowa w art. 322 p.u.n., wydaje wyłącznie sędzia-komisarz, a zezwolenie opisane w art. 323 p.u.n. rada wierzycieli. W większości wypadków te ostatnie zezwolenia i tak bowiem będą wydawane przez sędziego-komisarza działającego w miejsce nieustanowionej w danym postępowaniu rady wierzycieli lub też dokonującego tej czynności za radę, jeśli nie wydała ona takiego zezwolenia w terminie przez niego wyznaczonym (art. 213 p.u.n.).

Nasuwać się może zatem pytanie, czy w świetle powyższych uwag wprowadzenie przez ustawodawcę zezwolenia, o którym mowa w art. 322 p.u.n., miało jakkolwiek sens. Odpowiedź twierdzącą na to pytanie można uzasadnić, zwłaszcza gdy w danym postępowaniu ustanowiona została rada wierzycieli, która nie podjęła jeszcze uchwały w przedmiocie zezwolenia syndykowi na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, a ogłoszony uprzednio przetarg nie doszedł do skutku albo nie został zatwierdzony przez sędziego-komisarza wybór oferty, przy czym brak jest jednocześnie widoków na powodzenie kolejnego przetargu. W takiej sytuacji, bez konieczności kosztownego i przede wszystkim czasochłonnego zwoływania posiedzenia rady wierzycieli, sędzia-komisarz sam może udzielić syndykowi zezwolenia na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, z zachowaniem wymogów, o których mowa w art. 322 p.u.n. *in fine*<sup>8</sup>, zwłaszcza gdy na przykład może to pozwolić syndykowi na skorzystanie z naglej i ograniczonej w czasie oferty kupna nieruchomości złożonej przez jedyne, jak dotąd, potencjalnego nabywcę, który nie wziął udziału w bezskutecznym przetargu dotyczącym jej sprzedaży. Doświadczenie sędziów-komisarzy i syndyków wskazuje bowiem, że przy zmiennej lub słabej koniunkturze na rynku obrotu nieruchomościami w ogóle lub też na rynku obrotu nieruchomościami określonego rodzaju bądź położenia, nieskorzystanie z takiej nadarżającej się czasami nagle okazji zbycia nieruchomości masy upadłości może zaprzepaścić szansę jej sprzedaży na

---

<sup>8</sup> Pogląd, że jest to sprzedaż z wolnej ręki wyraża również A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *op. cit.*, s. 819-820.

dłgie miesiące lub nawet lata, co ma wymierny wpływ na zwiększenie kosztów postępowania upadłościowego, związanych głównie z utrzymaniem, dozorem i obciążeniami publicznoprawnymi przedmiotowej nieruchomości.

W aspekcie wyrażonej wyżej tezy, że sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki na podstawie dawnego i nowego prawa ukonstytuowana była i jest jako pewien wyjątek od zasady, a także alternatywa dla podstawowej formy (trybu) przewidzianej przez stare i nowe przepisy upadłościowe dla sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, wskazać należy, iż powstał pewien dysonans między brzmieniem przepisów a sądową praktyką ich stosowania. Analizując ten stan rzeczy, skupić należałoby się jednak nie na kwestii ewentualnego naruszania przepisów przez sądy, lecz na sposobie stosowania przez nie tych przepisów, który – chociaż zgodny z ich brzmieniem – sprawił w efekcie, że sprzedaż z wolnej ręki stała się główną formą (trybem) sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego. Ukonstytuowanie się takiej właśnie praktyki ma z kolei doniosłe znaczenie dla problematyki obsługi prawnej obrotu nieruchomościami zbywanymi w toku postępowań upadłościowych, a zwłaszcza dla notariuszy, którzy z konieczności uczestniczą w tego typu obrocie nieruchomościami. Zanim omówione zostaną poszczególne aspekty związane z obsługą notarialną w zakresie zawierania umów sprzedaży nieruchomości zbytych z wolnej ręki w toku postępowania upadłościowego, warto poświęcić trochę uwagi przyczynom, które spowodowały, że sprzedaż z wolnej ręki stała się wiodącą formą (trybem) zbycia nieruchomości wchodzących w skład mas upadłościowych.

Przede wszystkim stwierdzić należy, że sprzedaż z wolnej ręki jest prostsza i mniej sformalizowana niż sprzedaż w trybie licytacji publicznej, o której mowa w art. 118 § 1 p.u., prowadzonej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji (art. 921-1013) czy też w trybie przetargu, o którym mowa w art. 320 p.u.n., prowadzonego z uwzględnieniem zmian przewidzianych w tym przepisie, według dyspozycji przepisów art. 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> k.c. Ponadto, jeśli chodzi o licytację publiczną według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji, jest ona generalnie droższa i bardziej przewlekła. Przeprowadza ją bowiem, stosownie do ściśle określonych w tym względzie reguł, komornik, co pociąga za sobą koszty związane z podjęciem przez niego określonych czynności,

bez względu na końcowy efekt licytacji. Komornik jest również zwykle mniej aktywny w pozyskiwaniu potencjalnych nabywców niż syndyk, którego skuteczność, szybkość i aktywność w procesie likwidacji majątku masy upadłości jest szczególnie uwzględniana przy określaniu wysokości jego końcowego wynagrodzenia w danym postępowaniu upadłościowym. Przy sprzedaży z wolnej ręki syndyk ma także większe możliwości pozyskiwania potencjalnych nabywców określonej nieruchomości, do których docierać może nie tylko przez obwieszczenia w prasie, lecz również osobiście lub za pośrednictwem takich środków komunikacji, jak telefon, Internet czy rzadziej, ale również, radio i telewizja (te o zasięgu lokalnym). Syndyk masy upadłości jest żywotnie zainteresowany, by jak najszybciej i najlepiej sprzedać nieruchomość stanowiącą część masy upadłościowej. Jest on zatem naturalnym sojusznikiem sądu w skutecznym przeprowadzeniu tej operacji prawnej.

Brak ofert cenowych odpowiadających wartości oszacowania lub 2/3 tej wartości, co w ciągu ostatnich trzech lat zdarza się niezmiernie często, nie paraliżuje procesu sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, jak to ma miejsce w przypadku sprzedaży licytacyjnej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego<sup>9</sup>, gdyż syndyk, za zezwoleniem rady wierzycieli lub sędziego-komisarza zastępującego ją w wypadkach przewidzianych prawem (art. 132 i art. 140 p.u.), może sprzedać nieruchomość za cenę stanowiącą 50 czy nawet 25% jej wartości oszacowania, co dopuszcza § 2 ust. 2 wydanego na podstawie art. 118 § 3 p.u. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 16.04.1998 r. w sprawie trybu sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości, handlowego statku morskiego lub statku żeglugi śródlądowej w postępowaniu upadłościowym<sup>10</sup>. Ograniczenia co do minimalnej ceny sprzedaży w ramach licytacji publicznej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego nie mają bowiem zastosowania przy sprzedaży z wolnej ręki, a przepis art. 121 § 3 p.u., przewidujący możliwość przejęcia przez wierzycieli na poczet ich wierzytelności nieruchomości i ruchomości upadłego, również nie określa minimalnej ceny sprzedaży nieruchomości lub ruchomości upadłego, poniżej której ich sprzedaż nie jest już możliwa.

---

<sup>9</sup> Por. art. 974, art. 983 i art. 984-985 k.p.c. oraz art. 121 § 1 i 3 p.u.

<sup>10</sup> Rozporządzenie opublikowane zostało w Dz.U. Nr 55, poz. 360 z dnia 6.05.1998 r. i weszło w życie w dniu 14.05.1998 r.

### III. Atuty sprzedaży z wolnej ręki

Tryb sprzedaży z wolnej ręki w świetle przepisów nowego prawa pozwala na odciążenie sędziego-komisarza w zakresie licznych obowiązków związanych z przeprowadzeniem przetargu, o których mowa w art. 320 p.u.n. Do obowiązków tych należy określenie warunków przetargu, nadzór nad przetargiem, zatwierdzenie dokonanego przez syndyka wyboru określonej oferty, a także wydanie postanowienia o ogłoszeniu nowego przetargu, jeżeli nie doszło do zawarcia umowy z winy oferenta. Należy przypuszczać, że w obliczu znacznego przeciążenia sądów upadłościowych, rosnącego stopnia skomplikowania rozpoznawanych przez nie spraw oraz nowych, licznych obowiązków, jakie nowa ustawa nakłada na sąd upadłościowy i sędziego-komisarza, sięganie do możliwości sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki stanie się zatem również, tak jak i w poprzednim stanie prawnym, powszechną praktyką sądową, podyktowaną zwykłą koniecznością, umotywowaną względami kadrowo-organizacyjnymi (infrastrukturalnymi).

Należy jednocześnie podkreślić, że stopień sformalizowania procedury sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości w postępowaniu upadłościowym na gruncie starego i nowego prawa jest różny. O ile bowiem poprzednio warunki takiej sprzedaży uregulowane były wyraźnie przepisami cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 16.04.1998 r., o tyle obecnie określenie tych warunków pozostawione zostało radzie wierzycieli lub sędziemu-komisarzowi (art. 322 p.u.n. *in fine* i art. 323 p.u.n.). Brak włączenia do nowej ustawy przepisów zawartych w cytowanym wyżej rozporządzeniu wydaje się niezrozumiałą i nieuzasadnioną, a konsekwencje tego mogą być daleko idące, zwłaszcza wtedy, gdy warunki sprzedaży z wolnej ręki, określone przez radę wierzycieli lub sędziego-komisarza, nie obejmą wyłączeń podmiotowych, o których mowa w § 3 ust.1 tego rozporządzenia. Wówczas teoretycznie możliwe byłoby nabycie nieruchomości na przykład przez małżonkę lub zstępnego syndyka. Choć w tej mierze projekt ustawy o syndykach tworzy pewne bariery prawne, to jednak jest on nadal poza sferą obowiązującego prawa upadłościowego.

Poruszony wyżej problem ma istotne przełożenie na treść zezwolenia czy to rady wierzycieli, czy to sędziego-komisarza na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki. W postępowaniach upadłościowych, w których



ogłoszenie upadłości nastąpiło przed dniem 1.10.2003 r., zezwolenie takie może ograniczać się wyłącznie do określenia samej nieruchomości, której ma ono dotyczyć, bez jakichkolwiek dalszych zastrzeżeń i warunków co do sposobu ogłoszenia o sprzedaży, wyłączeń podmiotowych, zasad wyboru ofert, minimalnej ceny oraz samego zawarcia umowy, gdyż te wynikają wprost z przepisów cytowanego wyżej rozporządzenia, a syndyk i inne organy, których może to dotyczyć, zobowiązane są do przestrzegania wymogów w tym akcie określonych. Z kolei w postępowaniach upadłościowych, w których ogłoszenie upadłości nastąpiło po dniu 1.10.2003 r., zezwolenie takie nie może ograniczać się wyłącznie do określenia samej nieruchomości, której ma dotyczyć, lecz musi zawierać jeszcze dalsze elementy, o których mowa w art. 322 *in fine* i art. 323 p.u.n., a które w istocie sprowadzić można do ogólnego pojęcia użytego w tym ostatnim przepisie, a mianowicie określenia warunków zbycia. W praktyce jednak także zezwolenia wydawane w postępowaniach, do których stosuje się stare przepisy, zawierają najczęściej określenie warunków zbycia, w tym przynajmniej wskazanie minimalnej ceny sprzedaży.

Pośród elementów decyzji o udzieleniu syndykowi zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości, najistotniejszym niewątpliwie jest wskazanie przedmiotu, którego takie zezwolenie dotyczy. Podkreślić należy bowiem, że określenie nieruchomości objętej zezwoleniem czy to na podstawie starych, czy też nowych przepisów powinno być zawsze dokonane w sposób precyzyjny i umożliwiający jej identyfikację. W zezwoleniu należy zatem opisać nieruchomość w sposób uwzględniający podstawowe informacje, które na jej temat umieszczone zostały w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej, a dotyczące jej postaci, charakteru, położenia, powierzchni, numeru księgi wieczystej i nazwy sądu, który ją prowadzi. W ostateczności jednak skuteczne będzie zezwolenie, w którym podana zostanie choćby jedna jej cecha umożliwiająca identyfikację konkretnej nieruchomości podlegającej sprzedaży w danym postępowaniu upadłościowym, w tym na przykład adres, oznaczenie geodezyjne położenia działki, numer księgi wieczystej lub podanie ogólnej znanej nazwy danej nieruchomości, która jest dobrze znana i indywidualizuje ją w obrocie prawnym (gospodarczym). Nie jest wystarczające natomiast udzielenie zezwolenia wyrażonego ogólną formułą zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości upadłego lub nieruchomości

masy upadłości. Takie ogólnikowe sformułowanie treści zezwolenia budzi bowiem wątpliwości co do zakresu zezwolenia, gdyż nie jest wiadomym, czy chodzi o jakąś jedną bliżej nieokreśloną nieruchomość upadłego (masy upadłości), czy też o dwie, trzy lub wszystkie nieruchomości wchodzące w skład danej masy upadłości.

Jeżeli zatem zezwolenie takie wyrażone zostało przez radę wierzycieli, sędziego-komisarza w przypadku postępowania upadłościowego toczącego się według starych przepisów powinien uruchomić tryb postępowania przewidziany w art. 137 p.u., wstrzymując wykonanie podjętej w tym przedmiocie uchwały oraz przedstawiając sprawę w terminie trzech dni do ostatecznego rozstrzygnięcia przez sąd upadłościowy, a następnie określić radzie termin na dokładne określenie jakiej (jakich) nieruchomości dotyczy udzielone przez nią zezwolenie, przy czym w razie bezskutecznego upływu określonego terminu powinien sam dokonać tej czynności, stosownie do przepisu art. 132 p.u. Z kolei w postępowaniu toczącym się według nowych przepisów, na podstawie art. 210 p.u.n. sędziego-komisarza może sam w sposób ostateczny uchylić uchwałę rady wierzycieli w terminie 3 dni od przedłożenia mu protokołu z posiedzenia, na którym ją podjęto, dokonując w pozostałym zakresie dalszych czynności opisanych w zdaniu poprzednim, zgodnie z dyspozycją art. 213 ust. 2 p.u.n. Jeśliby natomiast doszło już do sprzedaży nieruchomości na skutek takiego zezwolenia i wyłoniony zostałby konkretny nabywca, wątpliwości co do tego, czy i w jakim zakresie zezwolenie zostało przez radę wierzycieli udzielone syndykowi, mogłyby być rozwiane w postępowaniu toczącym się według starych przepisów, po uprzednim wysłuchaniu jej członków, w drodze stwierdzenia przez sędziego-komisarza, na żądanie osoby zawierającej z syndykiem umowę, że zezwolenie rady wierzycieli zostało udzielone lub też nie<sup>11</sup>. W przypadku stwierdzenia, że odpowiedniego zezwolenia nie było, możliwe byłoby udzielenie przez radę wierzycieli albo sędziego-komisarza zezwolenia *ex post* (zatwierdzenia) na dokonaną przez syndyka sprzedaż z wolnej ręki<sup>12</sup>. Jeżeli z kolei tak ogólnikowe, opisane

<sup>11</sup> Por. art. 131 § 3 p.u., przy czym takiej możliwości nie przewidują już z kolei przepisy nowej ustawy.

<sup>12</sup> art. 131 § 1 pkt 4 p.u. albo art. 206 ust. 1 pkt 3 p.u.n. stosowane są w zw. z art. 63 § 1 k.c. i ewentualnie w zw. z art. 140 p.u. lub 213 ust. 1 p.u.n. Możliwość wydania takiego zezwolenia następczego (zatwierdzenia) dopuszcza również S. G u r g u l, *Prawo upadłościowe i układowe. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2003, s. 516.

wyżej, zezwolenie na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki wydał sędziakomisarz, wówczas syndyk lub zainteresowana osoba powinny wystąpić o sprostowanie lub wykładnię postanowienia o udzieleniu przedmiotowego zezwolenia<sup>13</sup>, odwołując się zwłaszcza do treści wniosku syndyka o zezwolenie na sprzedaż z wolnej ręki określonej(-ych) nieruchomości wchodzącej(-ych) w skład masy upadłości, na podstawie którego wydane zostało przedmiotowe postanowienie.

Powyższe uwagi odnoszą się również odpowiednio do sposobu oznaczenia nieruchomości w uchwale rady wierzycieli albo postanowieniu sędziego-komisarza, które zawierają zezwolenie na obniżenie ceny sprzedaży określonej nieruchomości z wolnej ręki. Powinna być ona zatem oznaczona w taki sam sposób, jak w decyzji zawierającej zezwolenie na jej sprzedaż z wolnej ręki, chyba że w uchwale albo postanowieniu zezwalającym na obniżenie ceny jej sprzedaży wyraźnie powołana zostanie uchwała lub postanowienie zezwalające na jej sprzedaż z wolnej ręki za cenę oszacowania. W tym ostatnim przypadku dokładny opis przedmiotowej nieruchomości zastąpiony zostanie odesłaniem do pierwotnej uchwały albo postanowienia w przedmiocie zezwolenia na jej sprzedaż z wolnej ręki, przy czym odesłanie to musi być dokonane w sposób niebudzący wątpliwości, zwłaszcza gdy w określonym dniu, z którego one pochodzą, zapadło w danym postępowaniu upadłościowym więcej uchwał rady wierzycieli albo postanowień sędziego-komisarza. Podkreślić również należy, że z proceduralnego punktu widzenia w przypadku zezwolenia na obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, wydawanego przez sędziego-komisarza, właściwą podstawą procesowoprawną dla takiej decyzji jest przepis art. 359 k.p.c. w zw. albo z art. 68 p.u. albo z art. 229 p.u.n., wobec czego odwołanie się do treści sentencji zmienianego postanowienia, zezwalającego na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki za cenę odpowiadającą jej wartości oszacowania w zmieniającym je postanowieniu, dopuszczającym obniżenie tej ceny, jest nie tylko wskazane, lecz także konieczne.

Omawiając z kolei kwestię określenia w zezwoleniu warunków zbycia nieruchomości z wolnej ręki, należy stwierdzić, że zakres takiego okre-

---

<sup>13</sup> Por. art. 350 i art. 352 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. oraz w zw. z art. 68 p.u. albo art. 229 p.u.n.

ślenia zależy od tego, według jakich przepisów jest ono wydawane i przez jaki podmiot. W świetle starych przepisów, jak już wyżej wskazano, warunki te zawarte były w cytowanym rozporządzeniu i należy je stosować bez względu na to, czy zezwolenie na sprzedaż z wolnej ręki wydała rada wierzycieli, czy też działający w jej miejsce sędzia-komisarz. Jeśli zatem rada wierzycieli postanowi zamieścić w swojej uchwale jakiegokolwiek warunki dotyczące procedury lub treści umowy sprzedaży, to nie mogą one wykraczać poza treść przepisów cytowanego rozporządzenia ani też nie mogą być – co jest oczywiste – z ich treścią sprzeczne. W praktyce zatem rada wierzycieli może określić wysokość ceny sprzedaży w uchwale o zezwoleniu, przy czym musi być to cena odpowiadająca wartości oszacowania nieruchomości w wycenie dokonanej przez biegłego lub rzeczoznawcę majątkowego, a obniżyć ją można tylko w przypadku braku ofert zakupu za taką właśnie kwotę. Wszelkie inne warunki sprzedaży, wykraczające poza treść dyspozycji przepisów cytowanego rozporządzenia, które rada wierzycieli umieści w swojej uchwale o zezwoleniu, mogą mieć wyłącznie charakter sugestii lub zaleceń pozostawionych syndykowi pod rozwagę. Nie mogą to być natomiast wiążące go wytyczne, gdyż w ten sposób rada wierzycieli wchodziłaby w jego kompetencje związane z zarządem i przeprowadzaniem likwidacji majątku upadłego (art. 90 § 1 p.u.), co mogłoby mieć z kolei niekoniecznie pozytywny wpływ na sprawność, szybkość i efekty ekonomiczne likwidacji tego majątku, a także prowadzić do rozmycia się odpowiedzialności syndyka (art. 102 w związku z art. 90 § 1 p.u.). W przypadku podjęcia tego typu uchwały sędzia-komisarz, korzystając z uprawnienia przyznanego mu z mocy art. 137 § 1 p.u., powinien – niezwłocznie po przedstawieniu mu jej – wydać postanowienie o wstrzymaniu jej wykonania jako sprzecznej z prawem i przedstawić w ciągu trzech dni tę sprawę do rozstrzygnięcia sądowi upadłościowemu, który taką uchwałę powinien uchylić niezaskarżalnym postanowieniem, po przeprowadzeniu posiedzenia z udziałem członków rady wierzycieli, syndyka i upadłego (art. 137 § 2 i 3 p.u.).

To samo odnosi się do sytuacji, gdy w uchwale rady wierzycieli wyraźnie wskazano, komu syndyk ma sprzedać nieruchomość. Taka dyspozycja naruszałaby już bowiem nie tylko sam tryb przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, uregulowany przepisami wyżej

wymienionego rozporządzenia, ale również samą istotę sprzedaży z wolnej ręki jako formę (tryb) zbycia nieruchomości. Tego typu dyspozycji, z tych samych względów, nie może umieścić w swoim zezwoleniu także sędzia-komisarz. Ten ostatni, chociaż również związany przepisami powoływanego wyżej rozporządzenia wykonawczego, ma jednak szersze niż rada wierzycieli możliwości kształtowania dodatkowych warunków i zastrzeżeń w postanowieniu o zezwoleniu na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki. Po pierwsze, wynika to z jego ogólnej kompetencji przyznanej wyłącznie sędziemu-komisarzowi do kierowania tokiem postępowania upadłościowego, sprawowania nadzoru nad czynnościami syndyka oraz oznaczania czynności, których syndykowi nie wolno wykonywać bez szczególnego jego zezwolenia albo bez zgody rady wierzycieli (art. 87 § 1 p.u.)<sup>14</sup>. Po drugie, ewentualne dodatkowe zastrzeżenia i warunki zawarte przez sędziego-komisarza w postanowieniu o zezwoleniu syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości mogą być przedmiotem zażalenia najpierw do sądu upadłościowego (sądu rejonowego prowadzącego postępowanie upadłościowe), a następnie do sądu drugiej instancji (sądu okręgowego), co wynika z przepisów art. 77 i art. 78 p.u.

Z kolei, w świetle przepisów nowego prawa, wobec braku uregulowań zawartych poprzednio w powoływanym już rozporządzeniu wykonawczym, a także wobec wyraźnej dyspozycji przepisów art. 322 *in fine* i art. 323 p.u.n. zarówno rada wierzycieli, jak i sędzia-komisarz muszą określić przy zezwoleniu na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki warunki jej zbycia. Określenie „warunki zbycia” odnosi się tutaj i do trybu (sposobu przeprowadzenia samej procedury) sprzedaży, i do istotnych elementów umowy sprzedaży, która ma być zawarta z wyłonionym ostatecznie nabywcą nieruchomości<sup>15</sup>. Szczegółowość i zakres określenia tych warunków może w konkretnych sytuacjach znacznie się różnić. Ich treść może być na przykład analogiczna do brzmienia przepisów uchylonego w sposób pośredni przez art. 545 pkt 1 p.u.n. cytowanego wyżej roz-

---

<sup>14</sup> Zgodnie z art. 130 § 1 p.u., rada wierzycieli służy syndykowi pomocą, kontroluje jego czynności, bada stan funduszków masy, udziela zezwolenia na czynności, które mogą być dokonane tylko za zezwoleniem rady, oraz opiniuje w innych sprawach, jeżeli zażąda tego syndyk.

<sup>15</sup> Por. A. Ś w i d e r e k, [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. D. Zienkiewicz, Warszawa 2004, art. 322, nb 1, s. 580.

porządzenia wykonawczego wydanego na podstawie art. 118 § 3 p.u. Określenie tych warunków może także nastąpić poprzez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego o aukcji lub przetargu. Dopuszczalne są tutaj również warianty mieszane, przy czym nie można w tym względzie – co jest oczywiste – kreować konstrukcji prawnych naruszających bezwzględnie obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa (mające charakter *iuris cogentis*). Ponadto co do istotnych elementów przyszłej umowy sprzedaży niezbędne jest określenie ceny, która stanowi przecież element przedmiotowo istotny (*essentialia negotii*) każdej umowy sprzedaży.

W przypadku gdy uchwała rady wierzycieli nie odpowiada tym wymogom, na podstawie art. 210 p.u.n. sędzia-komisarz może w terminie trzech dni od dnia przedłożenia mu odpisu protokołu z posiedzenia rady wierzycieli, na którym została ona podjęta, uchylić ją jako sprzeczną z prawem<sup>16</sup>. Postanowienie takie jest niezaskarżalne, gdyż ustawa nie przewiduje w sposób wyraźny zażalenia w tym przedmiocie (*vide* art. 222 ust. 1 p.u.n.). W rezultacie tego postanowienia następuje utrata bytu prawnego uchylonej uchwały rady wierzycieli, która nie wywiera od tej chwili żadnych skutków prawnych.

Istotnym problemem, jaki wyłania się przy analizie kompetencji sędziego-komisarza, wynikającej z przepisu art. 210 p.u.n., jest kwestia charakteru terminu do uchylenia przez niego uchwały rady wierzycieli, w sytuacji określonej w tym przepisie. W tym względzie stwierdzić należy, że przewidziany przez ustawę termin do uchylenia uchwały rady wierzycieli należy traktować **jako termin prekluzyjny, a nie jedynie instrukcyjny**. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia szereg argumentów. Po pierwsze, decyzja sędziego-komisarza w tym względzie dalece ingeruje w wykonywanie uprawnień przyznanych przez ustawodawcę radzie wierzycieli, a po drugie, jest ona ostateczna. Istotnym jest również, że art. 137 § 1 p.u., którego odpowiednik stanowi obecny art. 210 p.u.n., w ogóle nie określa terminu do wstrzymania przez sędziego-komisarza uchwały rady wierzycieli. Trzydniowy termin przepis ten przewiduje jedynie na przedstawienie sprawy sądowi do rozstrzygnięcia w przypadku podjęcia przez sędziego-komisarza decyzji co do wstrzymania wykonania

---

<sup>16</sup> W pozostałych wypadkach podstawą uchylenia uchwały może być okoliczność, że narusza ona dobre obyczaje lub interesy wierzycieli.

uchwały rady wierzycieli. Ogólne sformułowanie i cel przepisu art. 137 § 1 p.u. w związku z brzmieniem art. 136 § 3 p.u., ustanawiającego dla przewodniczącego posiedzenia rady wierzycieli obowiązek niezwłocznego przesłania sędziemu-komisarzowi odpisu protokołu z tego posiedzenia po jego zakończeniu, przemawia wprawdzie za przyjęciem, że także według starych przepisów kontrola uchwał rady wierzycieli ze strony sędziego-komisarza pod kątem ich zgodności z prawem, dobrymi obyczajami lub interesem wierzycieli powinna być dokonywana niezwłocznie, chociaż wprost nie zostało to wyrażone w analizowanym przepisie. Porównanie brzmienia przepisów art. 137 § 1 p.u. i art. 210 p.u.n. wskazuje wyraźnie na to, że wolą ustawodawcy, który przekazał wyłącznie sędziemu-komisarzowi kompetencję do kontrolowania i uchylania uchwał rady wierzycieli, było jednocześnie znaczne ograniczenie w czasie możliwości dokonywania przez niego tych dalece ingerencyjnych czynności nadzorczych. Zapewne było to podyktowane dążeniem do zapewnienia szybkości i sprawności przebiegu postępowania upadłościowego, z jednej strony, a z drugiej, postulatem bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego w zakresie funkcjonujących w nim uchwał rad wierzycieli, co do których ich ewentualna niezgodność z prawem, dobrymi obyczajami lub interesem wierzycieli powinna być stwierdzana szybko i ostatecznie, tak aby nie rodziło to żadnych wątpliwości i niepewności wśród osób, na których sytuację prawną uchwały takie mogłyby mieć wpływ. Stwierdzić należy zatem, że konsekwencją upływu trzydniowego terminu, o którym mowa w art. 210 p.u.n., jest niemożność uchylenia w tym trybie przez sędziego-komisarza danej uchwały rady wierzycieli<sup>17</sup>.

Innym istotnym problemem jest kwestia skutków zaskarżenia decyzji sędziego-komisarza o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości upadłego. Problem ten nie występuje w nowym prawie, gdyż nie przewiduje ono zażalenia na postanowienia sędziego-komisarza, wydane na podstawie czy to art. 322, czy to art. 323 w zw. z art. 213 ust. 1 i 2 p.u.n., a – jak już wyżej zaznaczono – ustanawia odmienną niż w starym prawie zasadę, że zażalenie na postanowienie sędziego-komisarza lub sądu upadłościowego przysługuje w przypadkach wskazanych w ustawie (art.

---

<sup>17</sup> Pogląd taki, lecz bez uzasadnienia, wyraziła D. Zi en k i e w i c z, [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2004, art. 210, nb 1, s. 401.

222 ust. 1 p.u.n.). Brak zażalenia na postanowienia sędziego-komisarza w nowym prawie uznać należy za rozwiązanie ze wszelkich miar słuszne i racjonalne, a okoliczność ta może stanowić również posiłkowy argument za przyjęciem tezy, że nawet nieprawomocne lub zaskarżone postanowienie w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości, podjęte na podstawie starych przepisów, jest skuteczne i wykonalne od chwili jego wydania. Chodzi wszak tutaj o wybór formy (trybu) sprzedaży nieruchomości, która jako składnik masy upadłości podlega co do zasady likwidacji przez sprzedaż w celu pozyskania funduszy na zaspokojenie wierzycieli upadłego. W przypadku braku takiej decyzji, nieruchomość i tak podlegałaby sprzedaży w trybie licytacji publicznej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a ceną wywoławczą byłaby kwota wartości oszacowania.

Ponadto nie może być także żadnych wątpliwości, że podjęta zgodnie ze starymi przepisami uchwała rady wierzycieli w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości jest ostateczna i natychmiast wykonalna, a tylko sędzia-komisarz może wstrzymać jej wykonanie w trybie art. 137 § 1 p.u. Jednocześnie też, co jest oczywiste, na uchwałę rady wierzycieli, odmiennie niż co do zasady na postanowienia sędziego-komisarza, nie przysługuje żaden środek zaskarżenia. Okoliczność ta jest dodatkowym argumentem za przyjęciem, że również decyzja sędziego-komisarza w tym samym przedmiocie, mimo że służy na nią zażalenie, jest skuteczna i wykonalna z chwilą jej podjęcia<sup>18</sup>. Zresztą w sytuacji zaskarżenia postanowienia sędziego-komisarza o zezwoleniu na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, ewentualne jego uchylenie, chociaż jest to rozważanie ściśle teoretyczne, dotyczące sytuacji bardzo rzadkich i wyjątkowych, mogłoby być brane pod uwagę jedynie, o ile sprzedaż jeszcze nie nastąpiła. Jeśli jednak nieruchomość na podstawie takiego zezwolenia została już sprzedana, wówczas sąd rozpoznający zażalenie powinien rozważyć możliwość umorzenia postępowania zażaleniowego na podstawie art. 355 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 397 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 68 p.u., gdyż rozpoznanie takiego zażalenia staje się zbędne, skoro

---

<sup>18</sup> Tezy te są również aktualne w odniesieniu do uchwał rady wierzycieli i postanowień sędziego-komisarza w przedmiocie zezwolenia na obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości, podlegającej zbyciu z wolnej ręki.



sprzedaż nieruchomości już nastąpiła, co jest przecież celem procesu likwidacji masy upadłości. Przyjęcie takich rozwiązań jest bardziej racjonalne i zgodne z celami postępowania upadłościowego, gdyż przyspiesza przebieg likwidacji masy upadłości, a tym samym także zaspokojenie wierzycieli upadłego<sup>19</sup>.

W rozważaniach nad powyższym problemem nie można także pomijać praktyki. Wielu bowiem upadłych składa zażalenia na postanowienia sędziów-komisarzy w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości, mimo wskazania w tych postanowieniach, że minimalna cena sprzedaży ma odpowiadać wartości oszacowania. Motywy takiego postępowania są różne, najczęściej wskazywanym przez nich argumentem za licytacją publiczną jest nacechowany mniej lub bardziej subiektywnymi względami brak zaufania po ich stronie do syndyka, a niekiedy zbyt duże oczekiwania i nadzieje na kwoty, jakie przyniesie sprzedaż nieruchomości w tym trybie.

Upadli działają często wyłącznie pod wpływem emocji, nierzadko z nieuzasadnionym przekonaniem, że sprzedaż z wolnej ręki przez syndyka oznaczać będzie sprzedaż pokątną, prowadzoną według niejasnych reguł i zmierzającą do znacznego zaniżenia ceny sprzedaży w stosunku do ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości. Część z nich ma z kolei nadzieję, że złożenie takiego zażalenia oddali w czasie lub wyeliminuje widmo usunięcia ich z wciąż zajmowanej przez nich i rodzinę nieruchomości albo pozwoli zyskać czas na zebranie przez osoby trzecie funduszy potrzebnych na zaspokojenie wierzycieli i doprowadzenie w ten sposób do umorzenia, lub stwierdzenia ukończenia postępowania upadłościowego bądź też na zebranie funduszy potrzebnych na zaspokojenie, lub za-

---

<sup>19</sup> Dla większości wierzycieli, zwłaszcza tych borykających się z utratą płynności finansowej, lepiej jest bowiem uzyskać w ciągu kilku miesięcy 10% swojej wierzytelności niż dopiero za trzy lub więcej lat 30 lub nawet 40%, chociaż praktyka wskazuje, że wydłużenie postępowania upadłościowego rzadko prowadzi do wyższego stopnia zaspokojenia wierzycieli, gdyż znaczna część funduszy masy pochłaniają koszty postępowania. Szybkości likwidacji masy upadłości sprzyja szczególnie wybór opcji sprzedaży wierzytelności upadłego nawet za niewielki procent ich wartości, zamiast ich kosztownego i czasochłonnego dochodzenia najpierw w sądzie, a następnie w drodze egzekucji, co najczęściej zresztą i tak kończy się w zdecydowanej większości przypadków stwierdzeniem ich bezskuteczności.

bezpieczenie zaspokojenia wierzycieli uprzywilejowanych, w celu dopuszczenia upadłego do zawarcia układu z wierzycielami nieuprzywilejowanymi. Żadna z powyższych motywacji jako podstawa zażalenia na postanowienie sędziego-komisarza nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż nie powinno ono zastępować instytucji przewidzianych w przepisach, na przykład w art. 30, art. 110 § 2 i art. 131 § 1 pkt 2 i 3 p.u., które mają służyć ochronie uzasadnionych w powyższych przypadkach interesów upadłego.

W tym miejscu należy także podkreślić, że przytoczony przepis art. 110 p.u. jest szczególnie istotny w aspekcie rozważań nad skutecznością i wykonalnością postanowień sędziego-komisarza o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości już z chwilą ich wydania, a zatem przed ich formalnym uprawomocnieniem się i mimo ewentualnego zaskarżenia. Zgodnie z tym przepisem, po spisaniu inwentarza i sporządzeniu bilansu albo po złożeniu sprawozdania opisanego w art. 109 p.u., syndyk przeprowadza likwidację majątku masy upadłości, którą sędzia-komisarz może wstrzymać do czasu uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości, jak również w razie wniesienia przez upadłego podania o dopuszczenie do zawarcia układu z wierzycielami, przy czym w przypadku dopuszczenia do układu, na żądanie upadłego, likwidację wstrzyma. Dopóki zatem nie zostanie wstrzymana likwidacja majątku masy upadłości, dopóty wszelkie postanowienia sędziego-komisarza zezwalające na sprzedaż z wolnej ręki składników masy upadłości są skuteczne od chwili ich wydania i podlegają niezwłocznemu wykonaniu. Jeżeli natomiast nastąpi wydanie postanowienia o wstrzymaniu likwidacji majątku masy upadłości, wówczas zarówno zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki, wydane przez sędziego-komisarza, jak i te, które wydane zostały przez radę wierzycieli, nie mogą być realizowane, a ich moc jest zawieszona. To samo zresztą odnosi się do zezwoleń wydanych na podstawie nowych przepisów, jeśli sędzia-komisarz na podstawie art. 309 p.u.n. wstrzyma likwidację masy upadłości do czasu uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości albo rozpoznania wniosku o zmianę postanowienia o ogłoszeniu upadłości, obejmującej likwidację majątku upadłego, na postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu.

Z kolei, o ile wstrzymanie likwidacji majątku masy upadłości czy to na podstawie starych, czy to na podstawie nowych przepisów jedynie

zawiesza wykonanie przez syndyka zezwolenia na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki do czasu ewentualnego uprawomocnienia się uchylecia postanowienia o wstrzymaniu likwidacji majątku masy upadłości<sup>20</sup> lub upływu okresu, na jaki wstrzymana została likwidacja, o tyle zmiana postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika na postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika z możliwością zawarcia układu w nowym prawie (*vide* art. 16 p.u.n.) praktycznie nie tylko zawiesza, lecz uchyla moc wszelkich zezwoleń na sprzedaż z wolnej ręki. Zarządca ustanowiony w miejsce syndyka przy takiej zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego nie może zatem powoływać się na udzielone uprzednio przez radę wierzycieli albo przez sędziego-komisarza zezwolenie na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości, gdyż w tym zakresie należy uruchomić tryb z art. 184 ust. 2 p.u.n., zgodnie z którym na zbycie części majątku niezwiązanej z działalnością gospodarczą przedsiębiorstwa upadłego wymagana jest zgoda rady wierzycieli co oznacza, że przed podjęciem takiej decyzji rada wierzycieli albo w jej braku sędzia-komisarz muszą zbadać i uwzględnić, czy nieruchomość, która ma być sprzedana, i co do której przed zmianą sposobu prowadzenia postępowania być może zostało wydane zezwolenie na jej sprzedaż z wolnej ręki, nie jest przypadkiem związana z działalnością gospodarczą przedsiębiorstwa upadłego.

---

<sup>20</sup> Wymóg uprawomocnienia się takiej decyzji sędziego-komisarza dotyczy postępowań prowadzonych według starych przepisów, gdyż wobec brzmienia przepisu art. 222 ust. 1 p.u.n. oraz przepisu art. 309 p.u.n., stanowiącego, że sędzia-komisarz może wstrzymać likwidację masy upadłości do czasu uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości albo rozpoznania wniosku o zmianę postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika na postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika z możliwością zawarcia układu, przyjęć należy, że skoro nie przysługuje zażalenie na decyzję sędziego-komisarza w przedmiocie wniosku o wstrzymanie likwidacji, co nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, to także nie przysługuje zażalenie na jego decyzję o uchyleniu postanowienia o wstrzymaniu likwidacji.