

*Paweł Janda*

## **Wpływ sprzedaży upadłościowej na prawa i roszczenia ciążące na składnikach masy upadłości**

Zgodnie z art. 61 pr. up. i napr. z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości służącą zaspokojeniu wierzycieli upadłego. W skład masy upadłości wchodzi majątek należący do upadłego w chwili ogłoszenia upadłości oraz nabyty przez upadłego w toku postępowania upadłościowego. Należą tu wszelkie prawa zbywalne, przede wszystkim: własność, ograniczone prawa rzeczowe, zbywalne prawa autorskie, prawa własności przemysłowej, a także ekspektatywy tych praw. Bez znaczenia przy tym jest – *lege non distinguente* – czy majątek ten jest wolny od obciążeń, czy też na jego składnikach dokonano rzeczowych zabezpieczeń. Z chwilą ustalenia składników masy upadłości prawa wynikające z hipoteki, zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego, hipoteki morskiej oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości stanowiącej składnik masy upadłości o tyle ulegają modyfikacji, że ich realizacja nastąpić może wyłącznie w sposób przewidziany przez ustawę. Samo ogłoszenie upadłości nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub zmiany ich charakteru. Dopiero sprzedaż przedmiotów obciążonych wywiera wpływ na istnienie omawianych niżej praw i roszczeń. Dlatego istotnym wydaje się omówienie skutków sprzedaży składników majątkowych obciążonych rzeczowo, jakie wywołuje likwidacja masy upadłości dla osób uprawnionych.

## 1. Likwidacja masy upadłości i jej ograniczenia

Likwidacja masy upadłości przeprowadzana jest przez syndyka i winna wynikać z planu likwidacyjnego przedłożonego przez niego sędziemu-komisarzowi. Plan likwidacyjny powinien być złożony w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia upadłości i określać proponowane sposoby sprzedaży składników majątku upadłego, w szczególności sprzedaży przedsiębiorstwa, termin sprzedaży, preliminarz wydatków oraz ekonomiczne uzasadnienie dalszego prowadzenia działalności gospodarczej – art. 306 pr. up. i napr. Sędzia-komisarz, zgodnie z art. 309 pr. up. i napr., może wstrzymać likwidację masy 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. Jak wynika z powyższego, wstrzymanie likwidacji masy pozostawione jest wyłącznie do kompetencji sędziego-komisarza. W literaturze występuje pogląd, że przesłanki do wstrzymania likwidacji masy określone w art. 309 pr. up. i napr. nie są jedynymi dla podjęcia takiej decyzji<sup>1</sup>. Należy zgodzić się z tym poglądem, mając na względzie znaczenie przepisu art. 152 ust. 1 pr. up. i napr., który wyznacza sędziemu-komisarzowi rolę kierowania tokiem postępowania upadłościowego i nadzoru nad czynnościami syndyka. Jeżeli zatem sędzia-komisarz uzna, że wstrzymanie likwidacji masy będzie korzystne dla realizacji celów postępowania upadłościowego, może nakazać syndykowi wstrzymanie czynności zmierzających do likwidacji masy upadłości. Odmienne stanowisko zajmował na gruncie dawnego prawa upadłościowego J. Korzonek, który uważał, iż wstrzymanie likwidacji zarządzić może sędzia-komisarz tylko w przypadkach określonych w art. 110 § 2 dawnego pr. up.<sup>2</sup> Trzeba pamiętać także, że w przypadku wniesienia przez osobę trzecią powództwa o wyłączenie z masy upadłości, sąd może zabezpieczyć powództwo przez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania mienia objętego żądaniem wyłączenia z masy upadłości – art. 74 ust. 4 pr. up. i napr.

---

<sup>1</sup> M. Allerhand, *Prawo upadłościowe, Komentarz*, Bielsko Biała 1991, s. 287 i nast.; Z. Świeboda, *Prawo upadłościowe i naprawcze, Komentarz*, Warszawa 2004, s. 129; S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze, Komentarz*, Warszawa 2004, s. 842.

<sup>2</sup> J. Korzonek, *Prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym*, Kraków 1935, s. 388.

Postanowienie o wstrzymaniu likwidacji masy *de facto* dotyczyć może likwidacji poprzez sprzedaż przedsiębiorstwa lub poszczególnych składników masy upadłości. Nie dotyczy zaś likwidacji masy poprzez ściągnięcie wierzytelności czy też realizacji innych praw, przez wzgląd na charakter tych czynności. Wstrzymanie realizacji wierzytelności mogłoby doprowadzić do ich przedawnienia, co może narazić na nieuzasadnione uszczuplenie masy upadłości.

Przed rozpoczęciem likwidacji masy, zgodnie z art. 310 pr. up. i napr., syndyk może sprzedać ruchomości, jeżeli jest to potrzebne na zaspokojenie kosztów postępowania. Ponadto może tak uczynić, jeżeli ruchomości ulegają szybkiemu zepsuciu lub wskutek opóźnienia sprzedaży straciłyby znacznie na wartości albo ich przechowanie pociąga za sobą koszty zbyt wysokie w stosunku do ich wartości. Do sprzedaży takich składników masy upadłości nie odnosi się więc postanowienie o wstrzymaniu likwidacji masy. Trzeba także zaznaczyć, że wstrzymanie likwidacji masy dotyczy całego majątku upadłego<sup>3</sup> (z wyłączeniem określonego w art. 310 pr. up. i napr.). Przemawia za tym *ratio legis* tegoż przepisu polegające na ochronie majątku upadłego przed skutkami jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprzedaż taka wywołuje nieodwracalne skutki, jeżeli chodzi o prawo własności danych składników masy. Może także powodować rozdrobnienie przedsiębiorstwa upadłego, a nawet jego unicestwienie. A zatem w sytuacji, w której może dojść do oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości wskutek uchylecia postanowienia o ogłoszeniu upadłości albo zmiany postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku na ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu, rozpoczęcie likwidacji majątku upadłego może nieść ze sobą pewne ryzyko. Sprzedaż istotnych składników przedsiębiorstwa może uniemożliwić np. zaspokojenie wierzycieli w drodze wykonania ewentualnego układu.

Jednakże przesłanki dla wstrzymania likwidacji określone w art. 309 pr. up. i napr. nie stanowią same przez się obligatoryjnej podstawy do zaniechania likwidacji masy. Mogą one natomiast stanowić podstawę rozważań sędziego-komisarza o potrzebie wstrzymania likwidacji masy,

---

<sup>3</sup> K. Piasecki, *Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze, Komentarz*, Warszawa 2004, s. 282.

biorąc pod uwagę konsekwencje sprzedaży majątku dla rozwoju konkretnego postępowania upadłościowego.

Jeżeli wstrzymanie likwidacji masy następuje z innych przyczyn niż określone w art. 309 pr. up. i napr., to może ono dotyczyć poszczególnych składników masy upadłości. Może to nastąpić w przypadku, gdy sędzia-komisarz uzna, że zachodzą pewne usterki w spisie inwentarza, oszacowaniu danego składnika, a także gdy istnieje niepewność co do statusu prawnego danej rzeczy, np. prawa własności.

Przystępując do likwidacji masy upadłości syndyk musi mieć na uwadze, że prawo upadłościowe i naprawcze przyjęło zasadę, iż w pierwszej kolejności powinna nastąpić sprzedaż przedsiębiorstwa w całości. Następnie przyjęto jako sposoby likwidacji znane już w dawnym prawie upadłościowym: sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa, sprzedaż nieruchomości, statku morskiego wpisanego do rejestru, sprzedaż ruchomości, jak również przejęcie przedmiotu zastawu przez zastawnika zastawu rejestrowego, ściągnięcie wierzytelności, realizacja praw majątkowych albo ich sprzedaż. Prawo upadłościowe i naprawcze nie uwzględnia rozwiązania istniejącego w dawnym prawie upadłościowym, umożliwiającego likwidację masy w drodze egzekucji prowadzonej przez komornika.

Mimo że omawiana ustawa utrzymała znane wcześniej sposoby likwidacji masy upadłości, wprowadzono obecnie nowe rozwiązania dotyczące trybu przeprowadzenia likwidacji. I tak zgodnie z art. 320 pr. up. i nast., zasadniczą formą sprzedaży w postępowaniu upadłościowym jest publiczny przetarg prowadzony przez syndyka, a bezpośrednio nadzorowany przez sędziego-komisarza. Wyboru ofert dokonuje na posiedzeniu jawnym syndyk. Sędzia-komisarz postanowieniem zatwierdza dokonany wybór bądź podejmuje decyzję odmowną. Umowa sprzedaży może być zawarta dopiero na podstawie postanowienia sędziego-komisarza zatwierdzającego wybór oferty. Ta zasada obowiązuje przy sprzedaży nie tylko przedsiębiorstwa, ale i wszelkich składników masy upadłości<sup>4</sup>. Inne formy sprzedaży dopuszczalne są za zezwoleniem rady wierzycieli bądź sędziego-komisarza. Sprzedaż w trybie swobodnego wyboru nabywcy możliwa jest dopiero, gdy nie doszło do wyboru oferty w trybie przetargu publicznego lub gdy sędzia komisarz nie zatwierdził wyboru oferty dokonanego

---

<sup>4</sup> F. Z e d l e r, *Prawo upadłościowe i naprawcze, Wprowadzenie*, Kraków 2003, s. 86.

przez syndyka. Możliwość takiej sprzedaży pojawia się po zezwoleniu sędziego-komisarza, w którym określa on termin wyboru oferty, cenę minimalną oraz inne warunki zbycia – art. 322 pr. up. i napr. Składniki masy upadłości można także zbywać w trybie „wolnej ręki” za zezwoleniem rady wierzycieli – 323 pr. up. i napr.<sup>5</sup> Sprzedaż w tym trybie może dotyczyć zarówno przedsiębiorstwa upadłego, jak i innych składników masy upadłości. W przypadku sprzedaży ruchomości sędzia-komisarz może zezwolić na ich sprzedaż z wolnej ręki bez przetargu. Gdy przedmiot sprzedaży dopuszczony jest do obrotu na rynku regulowanym, sędzia-komisarz może zgodzić się na sprzedaż przez maklera giełdowego – art. 326 pr. up. i napr. Sędzia-komisarz może też zezwolić na sprzedaż z wolnej ręki wierzytelności i praw (art. 334 ust. 1 pr. up. i napr.), przy czym w pierwszej kolejności syndyk powinien przystąpić do likwidacji wierzytelności i praw przez ich ściągnięcie lub wykonanie. W ten sposób z reguły masa upadłości uzyskuje wyższe wzbogacenie niżli w wyniku zbycia wierzytelności i praw. O kolejności trybu likwidacji tych składników przesądzają zresztą przepisy prawa upadłościowego i naprawczego. Na gruncie art. 331 ust. 2 pr. up. i napr. można stwierdzić, że likwidacja wierzytelności przez ich zbycie następuje dopiero wówczas, gdy ich ściągnięcie napotyka na przeszkody uniemożliwiające ich wyegzekwowanie lub gdy roszczenie nie jest jeszcze wymagalne, a oczekiwanie na wymagalność roszczenia powodowałoby nieuzasadnione przedłużenie procedury upadłościowej i narażało na koszty postępowania niewspółmierne do wartości roszczenia.

Reguły odnoszące się do sposobów i trybów likwidacji masy upadłości dotyczą w równym stopniu składników majątkowych wolnych od obciążeń rzeczowych, jak i składników mienia obciążonych hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, hipoteką morską, zastawem skarbowym. Wszystkie te rzeczy, wierzytelności i prawa, stanowiące składniki masy upadłości, są objęte zarządem syndyka oraz jego prawem do zbywania ich jako składniki masy upadłości<sup>6</sup>. Sprzedaż przez syndyka składników

---

<sup>5</sup> Zezwolenie takie może wydać również sędzia-komisarz w przypadku, gdy nie została ustanowiona rada wierzycieli – art. 213 ust. 1 pr. up. i nast.

<sup>6</sup> A. Jakubecki, [w:] E. Niezbecka, A. Jakubecki, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności bankowych*, s. 493.

masy obciążonych rzeczowo rodzi skutki dla uprawnień osób z tytułu przysługujących im praw ciężających na składnikach masy upadłości. Dlatego też rozważenia wymagają kwestie związane z wygaśnięciem tychże praw bądź ich pozostaniem w mocy po likwidacji masy upadłości.

## 2. Skutki sprzedaży ruchomości oraz praw i wierzytelności

Postępowanie upadłościowe w swej części obejmującej likwidację masy upadłości i podział uzyskanych funduszy i sum pomiędzy uprawnionych wierzycieli pełni funkcję egzekucyjną analogicznie do postępowania egzekucyjnego uregulowanego przepisami kodeksu postępowania cywilnego<sup>7</sup>. Wyrazem tegoż podobieństwa jest brzmienie art. 313 ust. 1 pr. up. i napr., który stanowi, iż sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Oznacza to, że jeżeli prawo upadłościowe i naprawcze nie zawiera odmiennych uregulowań, do skutków sprzedaży w postępowaniu upadłościowym mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego. W związku z tym, że w prawie upadłościowym i naprawczym brak jest unormowań dotyczących skutków sprzedaży ruchomości, to w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu postępowania cywilnego. W odniesieniu zaś do nieruchomości zastosowanie mają przepisy prawa upadłościowego i naprawczego, bowiem w art. 313 ust. 2 i 3 tej ustawy szczegółowo unormowano skutki sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym. Nie mają także zastosowania przepisy kodeksu postępowania cywilnego do sprzedaży przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Skutki sprzedaży przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym reguluje bowiem art. 317 ust. 2 pr. up. i napr.

Niezależnie od trybu sprzedaży ruchomości, ustawodawca zrównał skutki ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym ze skutkami sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym. I tak, zgodnie z art. 879 k.p.c., nabywca ruchomości staje się jej właścicielem bez żadnych obciążeń. Przepis ten określa pierwotny charakter nabycia ruchomości<sup>8</sup>. W przy-

---

<sup>7</sup> A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe*..., s. 773.

<sup>8</sup> J. Jankowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, t. II, red. K. Piascki, Warszawa 1997, s. 920.

padku nabycia pierwotnego nabywca uzyskuje to prawo *ex lege*, niezależnie od woli właściciela. Właśnie z taką sytuacją spotkamy się w postępowaniu upadłościowym, gdzie sprzedaż dokonuje syndyk, bez potrzeby składania oświadczenia woli przez upadłego. W zasadzie więc przy nabyciu pierwotnym uzyskuje się prawo własności bez dotychczasowych obciążeń<sup>9</sup>. Niedopuszczalne jest zatem podnoszenie przeciwko nabywcy zarzutów co do ważności nabycia; zarówno zarzutów o charakterze materialnym, jak i procesowym<sup>10</sup>.

Wobec faktu, że nabywca nabywa rzecz bez żadnych obciążeń, prawo zastawu wygasa z chwilą dokonania umowy sprzedaży. Dla zastawnika pojawia się w to miejsce prawo do zaspokojenia roszczenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego.

### **3. Skutki sprzedaży nieruchomości oraz przedsiębiorstwa**

Jako że skutki sprzedaży nieruchomości przedstawiały się w historii prawa upadłościowego różnorodnie, wzbudzały szczególne zainteresowanie doktryny. Dlatego też uzasadnione jest omówienie tej problematyki z uwzględnieniem rysu historycznego. Pierwotnie art. 120 § 1 pr. up. wskazywał, że sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma takie same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Skutki te następowały wyniku sprzedaży ruchomości i nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości stosowanie skutków prawnych sprzedaży, wynikających z kodeksu postępowania cywilnego, możliwe było wyłącznie, jeżeli przeprowadzono sprzedaż przez licytację publiczną, według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji – art. 118 pr. up. Zaś w przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, stosowanie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji zostało wykluczone. Przemawiało za tym brzmienie art. 120 § 2 pr. up., który stanowił, że sprzedaż z wolnej ręki nie narusza zabezpieczonych na rzecz osób trzecich praw na nieruchomości. Przepis ten był konsekwencją tego, że przy sprzedaży z wolnej ręki przedmiotów majątkowych – według art. 118 § 1 pr. up. – nie ma miejsca przewidziane przy sprzedaży egzekucyjnej zaspokojenie osób mających prawa zabezpieczone na przed-

---

<sup>9</sup> T.A. Filipiak, [w:] *Zarys prawa cywilnego*, red. M. Nazar, Lublin 2002, s. 213.

<sup>10</sup> S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze, Komentarz*, Warszawa 2004, s. 806.

miocie sprzedaży. Jednakże osoby trzecie nie doznawały wskutek tego uszczerbku w swych prawach zabezpieczonych na przedmiocie sprzedaży i prawa ich mimo sprzedaży pozostawały nienaruszone aż do zupełnego zaspokojenia<sup>11</sup>. Natomiast po nowelizacji prawa upadłościowego z 1997 r., i zmiany art. 120 § 2 zrównano skutki prawne sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki ze skutkami sprzedaży w trybie licytacji publicznej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji. Wcześniejszą treść tego przepisu, według której sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki nie naruszała praw osób trzecich zabezpieczonych na nieruchomości, zastąpiono postanowieniem ogólnym, iż zaspokojenie tych praw następuje według przepisów prawa upadłościowego<sup>12</sup>. W związku z tym także w przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki wygaszały obciążające ją hipoteki, jak i inne prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych z wyjątkiem praw, które pozostawały w mocy według przepisów kodeksu postępowania cywilnego<sup>13</sup>.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 313 ust. 2 pr. up. i napr. sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie wszelkich praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie przewidzianym dla zgłoszenia wierzytelności. A zatem wygaśnięciu ulega hipoteka oraz prawa i roszczenia osobiste określone w art. 16 u.k.w.h. Z przepisu tego wynika, że w księdze wieczystej mogą być ujawnione wszelkie prawa rzeczowe na nieruchomości, a w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych także prawa osobiste i roszczenia. Osoby trzecie, których prawa i rosz-

---

<sup>11</sup> J. Korzonek, *Prawo upadłościowe...*, s. 427; zob. także, A. Jakubekki, [w:] A. Jakubekki, A. Mojak, J. Niezbecka, *Prawne zabezpieczenia kredytów*, Lublin 1996, s. 314 i nast.; A. Jakubekki, *Zaspokojenie wierzyciela rzeczowego po ogłoszeniu upadłości dłużnika w świetle nowelizacji prawa upadłościowego*, Przegląd Sądowy 1999, s. 31 i nast.

<sup>12</sup> F. Zedler, *Dochodzenie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w razie ogłoszenia upadłości właściciela mienia obciążonego, który nie jest dłużnikiem osobistym*, Przegląd Sądowy 1991, nr 1, s. 53; S. Gurgul, *Zbycie nieruchomości jako źródło wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość*, Monitor Prawniczy 2003, nr 20.

<sup>13</sup> A. Jakubekki, [w:] E. Niezbecka, A. Jakubekki, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenia wierzytelności...*, s. 502.



czenia osobiste wskutek sprzedaży wygasły, nabywają w zamian prawo do zaspokojenia z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego – art. 345 pr. up. i napr.

Trzeba pamiętać, że w postępowaniu upadłościowym wygaśnięciu ulegają także prawa i roszczenia osobiste nieujawnione w księdze wieczystej. Zaspokojenie roszczeń z tego tytułu nastąpi z sumy uzyskanej ze zbycia rzeczy obciążonej jedynie w sytuacji, gdy osoba trzecia zgłosiła sędziemu-komisarzowi ich istnienie w terminie określonym w postanowieniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości.

Pewne komplikacje w praktyce rodzą rozwiązania dotyczące chwili wygaśnięcia omawianych praw i jej relacji do podstawy wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży nieruchomości. Mianowicie skutek polegający na wygaśnięciu praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Natomiast wykreślenie tych praw następuje po sporządzeniu i uprawomocnieniu się planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Różnica czasu między tymi zdarzeniami powoduje niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem faktycznym. Taki stan rzeczy może prowadzić do zagrożenia obrotu gospodarczego, w szczególności może utrudnić samą likwidację masy upadłości. Wydaje się, że wykreślenie hipoteki winno nastąpić z chwilą sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego stwierdzającego zapłatę całej ceny. Na tle dawnego prawa podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 lipca 2004 r., w którym stwierdza, że podstawą wykreślenia hipotek wygasłych w wyniku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki jest umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego stwierdzająca zapłatę ceny<sup>14</sup>. Dla bezpieczeństwa obrotu zasadnym wydaje się postulat, iż podstawą takiego wykreślenia powinno być postanowienie sędziego-komisarza stwierdzające dokonanie sprzedaży i zapłatę ceny. Uniknięto by w ten sposób niezgodności księgi wieczystej ze stanem faktycznym. Jednocześnie, stwierdzając uzyskanie stosownej ceny, zagwarantowano by osobom uprawnionym stosowne zaspokojenie roszczeń w postępowaniu upadłościowym.

---

<sup>14</sup> V CK 84/04, Biuletyn Sądu Najwyższego 2005, nr 1, poz. 10.

Nie wszystkie jednak prawa wygasają z chwilą sprzedaży nieruchomości. Wyjątki od reguły, że wszelkie prawa, prawa i roszczenia osobiste wygasają, zostały wskazane w ust. 3 i 4 art. 313 pr. up. i napr. Utrzymanie pewnych praw uzasadnione jest ich charakterem i funkcją, jaką pełnią w obrocie prawnym i gospodarczym. Sprzedaż nieruchomości nie powoduje więc wygaśnięcia służebności drogi koniecznej oraz służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, a także użytkowania oraz prawa dożywnotnika. Prawa te pozostają w mocy i obciążają nadal zbytą nieruchomość, jeżeli były ujawnione w księdze wieczystej albo zgłoszone sędziemu-komisarzowi w terminie wskazanym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości. W zależności od orzeczenia sędziego-komisarza może zostać utrzymana w mocy służebność gruntowa, która nie znalazła pokrycia z ceny nabycia, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna i nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Orzeczenie takie sędzia-komisarz może wydać na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze zbycia nieruchomości obciążonej – art. 313 ust. 4 pr. up. i napr.

Specyficznie przedstawia się kwestia wygaśnięcia praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych w przypadku sprzedaży prawa wieczystego użytkowania. Do oceny skutków, jakie powstają z chwilą sprzedaży wieczystego użytkowania dla ograniczonych praw rzeczowych powstałych przed dniem oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie, stosujemy poprzez art. 313 ust. 1 pr. up. i napr. – art. 1011 k.p.c. Z tego ostatniego przepisu wynika, że ograniczone prawa rzeczowe powstałe przed dniem oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie pozostają w mocy. W pozostałym zakresie, tj. w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych powstałych po dniu oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie oraz w odniesieniu do praw i roszczeń osobistych, stosujemy przepisy prawa upadłościowego i naprawczego. Wynika to stąd, że do egzekucji z użytkowania wieczystego stosujemy przepisy dotyczące egzekucji z nieruchomości z wyjątkiem regulacji art. 1000 k.p.c. Zatem, skoro skutki sprzedaży nieruchomości zostały odrębnie uregulowane w prawie upadłościowym i naprawczym, to za A. Jakubec-

kim<sup>15</sup> przyjąć należy, że do skutków zbycia użytkowania wieczystego w postępowaniu upadłościowym stosuje się art. 313 ust. 2, 3 i 4 pr. up. i napr.

Podobna wykładnia dotyczy skutków zbycia statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego. Zgodnie bowiem z art. 1014 k.p.c. do egzekucji stosuje się w tym przypadku przepisy o egzekucji z nieruchomości. A zatem, jak zauważono wyżej, skutki te należy oceniać na gruncie art. 313 pr. up. i napr. W przypadku zaś zbycia statku niewpisanego do rejestru okrętowego stosuje się przepisy o egzekucji z ruchomości – art. 1012 k.p.c. W konsekwencji skutki sprzedaży takiego statku w postępowaniu upadłościowym określa art. 879 k.p.c. w zw. z art. 313 ust. 1 pr. up. i napr.<sup>16</sup>

Podobnie jak to się ma w przypadku ruchomości i nieruchomości, nabywca przedsiębiorstwa nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Podobnie też wygasają wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa za wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 pr. up. i napr. Kwestię skutków sprzedaży przedsiębiorstwa dla osób trzecich reguluje art. 317 ust. 2 zdanie 2 i 3 pr. up. i napr. Zgodnie z tym przepisem wygasają zarówno wszelkie obciążenia ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności, jak i niemające takiego charakteru, np. służebności czy też prawo pierwokupu.

Pojęciem „obciążeń” w rozumieniu art. 317 ust. 1 pr. up. i napr. obejmować należy nie tylko prawa rzeczowe ograniczone, ale również prawa o charakterze obligacyjnym<sup>17</sup>.

Mniej korzystne dla nabywcy są skutki sprzedaży przedsiębiorstwa w postępowaniu egzekucyjnym. Odmiennie niż ma to miejsce w postępowaniu upadłościowym sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu egzekucyjnym nie powoduje wygaśnięcia praw osób trzecich, tj. praw wynikających z hipotek, zastawów rejestrowych, zastawów i innych obciążeń rzeczowych ciążących na nieruchomościach, wierzytelnościach lub prawach wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Jednakże ich wartość podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia – art. 1064 ze znacznikiem 21 § 1

---

<sup>15</sup> A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe...*, s. 780.

<sup>16</sup> Tamże, s. 780 i nast.

<sup>17</sup> Tamże, s. 798.

k.p.c. Nabywca musi więc liczyć się z tym, że jest odpowiedzialny z tytułu zachowanych obciążeń rzeczowych na składnikach przedsiębiorstwa. Ekwiwalentem za przejście odpowiedzialności jest to, że suma pieniężna, którą musi uiścić z tytułu nabycia przedsiębiorstwa, odpowiada cenie nabycia pomniejszonej o wartość utrzymanego prawa<sup>18</sup>. A zatem w odróżnieniu od nabycia w postępowaniu upadłościowym, które ma charakter nabycia pierwotnego, nabycie w egzekucji ma cechy nabycia pochodnego<sup>19</sup>. Artykuł 317 ust. 2 pr. up. i napr. – mimo braku wyraźnego odesłania – ma zastosowanie także do skutków zbycia zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Przepis ten zamieszczony jest w dziale II, tytule IV części pierwszej ustawy, odnoszącym się do sprzedaży przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanych części. Dlatego też, w razie zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, zostaje wyłączona odpowiedzialność nabywcy za zobowiązania upadłego. Nabywca nabywa również zorganizowaną część przedsiębiorstwa bez żadnych obciążeń na jego składnikach<sup>20</sup>. Przy sprzedaży przedsiębiorstwa należy jednakże pamiętać o dyspozycji art. 319 ust. 5 pr. up. i napr. Przepis ten stanowi, że wchodząca w skład przedsiębiorstwa nieruchomości, której dotyczy prawo pierwokupu przysługujące z mocy ustawy, podlega wyłączeniu i oddzielnej sprzedaży. Interpretację tegoż przepisu przedstawię w relacji z art. 51 ust. 1 pkt 5 pr. up. i napr. oraz art. 2 pr. up. i napr., w którym to wyrażone są cele postępowania upadłościowego. Dla dalszych rozważań niezbędne jest przypomnienie, że w polskim systemie prawnym występuje ustawowe oraz umowne prawo pierwokupu oraz fakt, iż prawo pierwokupu – jeżeli nie zostało ujawnione w księdze wieczystej – należy zgłosić do masy upadłości w terminie określonym postanowieniem o ogłoszenie upadłości pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w toku postępowania upadłościowego. Przepis art. 51 ust. 1 pkt 5 pr. up. i napr., który ten

---

<sup>18</sup> O. Marcewicz, [w:] J. Bodio, T. Demendecki, A. Jakubecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P. Wójcik, *Kodeks postępowania cywilnego, Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, s. 1555.

<sup>19</sup> K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] A. Zieliński, K. Flaga-Gieruszyńska, *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, t. II, red. A. Zieliński, Warszawa 2006, s. 1306.

<sup>20</sup> J.A. Strzępka, *Sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w upadłości*, Prawo Spółek 2004, nr 10.

obowiązek wyraża, nie czyni rozróżnienia, czy chodzi o ustawowe, czy też umowne prawo pierwokupu. Dlatego też należy odpowiedzieć na pytanie, czy osoba uprawniona z tytułu prawa pierwokupu może z niego skorzystać w postępowaniu upadłościowym. Nie budzi wątpliwości fakt, że jeżeli prawo pierwokupu ujawnione jest w księdze wieczystej, to mimo iż nie zostało zgłoszone i niezależnie, czy jest to prawo ustawowe, czy też umowne, podlega ono zaspokojeniu z ceny uzyskanej ze zbycia przedmiotu obciążonego. Nie ulega też wątpliwości, że na takiej samej zasadzie ulega uwzględnieniu prawo pierwokupu, jeżeli nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, a zostało zgłoszone sędziemu-komisarzowi. Prawa te mogą być bowiem uwzględnione w postępowaniu upadłościowym tylko wtedy, gdy zostaną zgłoszone przez zainteresowanych<sup>21</sup>. Problem natomiast powstaje w przypadku, gdy ustawowe prawo pierwokupu nie zostało zgłoszone sędziemu komisarzowi i nie jest ujawnione w księdze wieczystej. Z przypadkiem takim możemy mieć chociażby do czynienia przy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania, na którym np. gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. Przypomnijmy, że osoba uprawniona, która nie zgłosiła – w tym przypadku – prawa pierwokupu i nie jest ono ujawnione w księdze wieczystej, traci prawo powoływania się na nie w dalszym toku postępowania. Wynika stąd, iż osoba taka nie może uczestniczyć w podziale sum uzyskanych ze zbycia przedmiotu, na którym prawo pierwokupu ciążyło z mocy ustawy. W doktrynie panuje pogląd, że w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi nieruchomości, której dotyczy prawo pierwokupu z mocy ustawy, nieruchomości taka podlega odrębnej sprzedaży<sup>22</sup>, przy czym osobie uprawnionej należy umożliwić wykonanie ustawowego prawa pierwokupu także co do nieruchomości niestanowiącej składnika przedsiębiorstwa. Do dzisiaj zarówno doktryna, jak i orzecznictwo nie wypowiedziały się co do zagadnienia wpływu utraty możliwości powoływania się na prawo pierwokupu z uwagi na niespełnienie wymogów określonych w art. 51

---

<sup>21</sup> A. Jakubecki, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe...*, s. 132.

<sup>22</sup> Tamże, s. 810, 811; S. Gurgul, *Prawo Upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 883; J. Górecki, *Skutki ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego*, Rejent 2005, nr 9, s. 311, 312. M. Koenner, *Likwidacja upadłościowa*, Kraków 2006, s. 310.

ust. 1 pkt 5 pr. up. i napr. oraz na możliwość skorzystania z tegoż prawa na zasadzie art. 319 ust. 5 pr. up. i napr. Przy analizie tego zagadnienia istnieje potrzeba przypomnienia, że nadrzędnym celem postępowania upadłościowego jest zaspokojenie wierzycieli w jak największym stopniu oraz potrzeba zachowania przedsiębiorstwa jako całości. Moim zdaniem osoba trzecia, która nie zgłosiła roszczenia wynikającego z ustawowego prawa pierwokupu i jednocześnie prawo to nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, utraciła możliwość skutecznego powoływania się na nie w toku postępowania, a zatem i na etapie likwidacji masy upadłości. Przywilej wynikający z art. 319 ust. 5 pr. up. i napr. dotyczy jedynie tych osób trzecich, których roszczenie – prawo pierwokupu – spełnia wymogi pozwalające na uczestnictwo w postępowaniu upadłościowym, tzn. zostało zgłoszone sędziemu-komisarzowi bądź zostało ujawnione w księdze wieczystej. Podobnie przecież brak zgłoszenia wierzytelności uniemożliwia uprawnionemu uczestnictwo w czynnościach postępowania upadłościowego, choć nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania. Trudno zgodzić z J. Góreckim<sup>23</sup>, który rozważa *prima facie*, iż „(...) teoretycznie nie wydaje się zasadne wyłączenie dopuszczalności wykonania ustawowego prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży dokonywanej w ramach postępowania upadłościowego. Dla postępowania upadłościowego nie ma znaczenia, kto stanie się nabywcą przedmiotu należącego do masy upadłości (...)”. Otóż moim zdaniem, biorąc pod uwagę cele postępowania upadłościowego, to organy postępowania uczestniczące w procedurze zbywania składników masy, a w szczególności przedsiębiorstwa upadłego, winny się kierować postulatem uzyskania jak najwyższej ceny oraz zachowaniem przedsiębiorstwa upadłego. Często zdarza się, że nieruchomości, na której ciąży prawo pierwokupu z mocy ustawy, stanowi integralną część przedsiębiorstwa i jest niezbędna dla jego dalszej egzystencji. Dlatego też możliwość sprzedaży przedsiębiorstwa z nieruchomością obciążoną, bez potrzeby oferowania jej osobie trzeciej uprawnionej z tytułu pierwokupu, wpływa na wysokość uzyskanej ceny, a w konsekwencji zakres zaspokojenia wierzycieli. Co oczywiste, wyłączenie takiej nieruchomości z przedsiębiorstwa może prowadzić do unicestwienia możliwości utrzymania przedsiębiorstwa jako całości. Wobec powyższego wy-

---

<sup>23</sup> J. Górecki, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 312.

daje się, że dopuszczalna jest wykładnia pozwalająca na przyjęcie, iż jeżeli osoba trzecia nie zgłosiła roszczenia z tytułu prawa pierwokupu i prawo to nie jest ujawnione w księdze wieczystej, to zainteresowany nie może powoływać się na prawo pierwokupu przy sprzedaży przedsiębiorstwa. Co więcej, uważam, że należałoby się zastanowić nad zmianą prawa upadłościowego w tym kierunku, aby umożliwić sprzedaż przedsiębiorstwa jako całości, mimo iż uprawniony może powoływać się na prawo pierwokupu. Osobie takiej przysługiwałoby jedynie prawo do zaspokojenia wartości prawa pierwokupu z ceny uzyskanej ze sprzedaży składnika masy. Tak ta kwestia rozwiązana jest w Niemczech czy Szwajcarii. W Niemczech prawa pierwokupu i to zarówno umownego, jak i ustawowego nie można wykonać, jeżeli sprzedaż odbywa się w ramach postępowania egzekucyjnego albo w toku zbywania majątku w postępowaniu upadłościowym<sup>24</sup>. W Szwajcarii zaś, w przypadku ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości, można je wykonać także w przypadku przymusowej sprzedaży nieruchomości, ale tylko na licytacji i po cenie ustalonej na niej<sup>25</sup>.

Ciekawym zagadnieniem jest wpływ sprzedaży prawa wieczystego użytkowania dla praw i roszczeń osób trzecich. Z definicji wyrażonej w art. 233 k.c. wynika, że użytkownikowi wieczystemu przysługują – podobnie jak właścicielowi – dwa podstawowe uprawnienia: uprawnienie do korzystania z nieruchomości oraz rozporządzenie do korzystania swym prawem<sup>26</sup>. Nadto należy mieć na uwadze zgodne poglądy doktryny, która przyjmuje, iż prawo wieczystego użytkowania jest prawem rzeczowym odrębnym od własności i innych ograniczonych praw rzeczowych<sup>27</sup>. Także stosunek prawny powstający pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym ma charakter prawnorzeczowy<sup>28</sup>. Wprawdzie – jak

---

<sup>24</sup> Za J. Góreckim, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 311; W. Stoil, *Das Vorkaufsrecht in der Zwangsversteigerung*, *Der Betriebs-Berater* 1953, z. 2, s. 49; K. Stöber, *Vorkaufsrechte in der Zwangsversteigerung*, *Neue Juristische Wochenschrift* 1998, s. 3121 i nast.

<sup>25</sup> J. Górecki, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 311.

<sup>26</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 182.

<sup>27</sup> A. Cisek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 146-147; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 152.

<sup>28</sup> J. Górecki, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 301.

twierdzi J. Górecki – w ramach stosunku prawnego ustanawiającego użytkowanie wieczyste występują elementy obligacyjne, ale nie na tyle istotne, aby twierdzić, że umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste powoduje powstanie stosunku obligacyjnego i dlatego ma charakter zobowiązaniowy (obligacyjny)<sup>29</sup>. Biorąc powyższe rozważania pod uwagę i przenosząc przytoczone stanowiska na grunt prawa upadłościowego, należy stwierdzić, że do prawa użytkowania wieczystego zastosowanie znajdują ogólne regulacje dotyczące sprzedaży nieruchomości. Skutki zaś sprzedaży prawa wieczystego użytkowania dla osób trzecich występują takie same jak przy sprzedaży nieruchomości. Dlatego też do skutków sprzedaży użytkowania wieczystego w postępowaniu upadłościowym stosuje się art. 313 ust. 2, 3, 4 pr. up. i napr., a nie odpowiednie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji.

Prawo upadłościowe i naprawcze reguluje w sposób specjalny kwestię skutków sprzedaży nieruchomości dla umowy najmu i dzierżawy. Przepis art. 108 pr. up. i napr., stanowi, że sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki dla umowy najmu lub dzierżawy jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Skutki sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w stosunku do umowy najmu i dzierżawy określa art. 1002 k.p.c. Zgodnie z nim, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika egzekwowanego wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. Z kolei warunki wstąpienia w prawa najmu lub dzierżawy normują przepisy kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Są to przepisy art. 678 k.c. i art. 694 k.c., w świetle których nabywca rzeczy wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu albo dzierżawy. Może on jednak wypowiedzieć najem albo dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia określonych w art. 673 § 2 k.c. A zatem nabywca nieruchomości w postępowaniu upadłościowym może wypowiedzieć najem lub dzierżawę, zawarte na czas nieoznaczony, przy zachowaniu wymagań z art. 678 i 694 k.c., w terminie ustawowym, chociażby umowy najmu lub dzierżawy przewidywały dłuższy czas wypowiedzenia. Jeżeli zaś

---

<sup>29</sup> Tamże, s. 301 i 302.



umowne terminy wypowiedzenia są krótsze niż ustawowe, to nie ma przeszkód, aby nabywca wypowiedział umowę w terminie ustawowym<sup>30</sup>. Z art. 678 § 2 k.c. i art. 694 k.c. wynika, że w przypadku umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony w formie pisemnej z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana, nie przysługuje nabywcy prawo wypowiedzenia takich umów. Stanowić to może utrudnienie w likwidacji masy upadłości, szczególnie w sytuacji, gdy umowy najmu lub dzierżawy są niekorzystne ekonomicznie dla przyszłego nabywcy. W takim przypadku można jeszcze przed sprzedażą wypowiedzieć umowy na zasadzie art. 109 ust. 1 pr. up. i napr. Artykuł ten pozwala na wypowiedzenie przez syndyka umowy najmu lub dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju. Wypowiedzenie może nastąpić na podstawie zarządzenia sędziego-komisarza.

Na gruncie art. 317 ust. 2 pr. up. i napr. rodzi się pytanie, czy przepis ten należy stosować także w odniesieniu do dzierżawy przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Udzielając odpowiedzi na to pytanie należy zauważyć, że żaden przepis prawa upadłościowego i narpawczego nie reguluje w sposób specjalny skutków sprzedaży przedsiębiorstwa dla umowy dzierżawy, w której upadły występuje jako wydzierżawiający. Słusznie zauważyli A. Jakubecki i S. Gurgul<sup>31</sup>, iż w praktyce nie występuje przypadek ogłoszenia upadłości wydzierżawiającego całe przedsiębiorstwo, bowiem osoba ta traci status przedsiębiorcy po oddaniu przedsiębiorstwa w dzierżawę i tym samym traci zdolność upadłościową. Inaczej ma się stan sprawy w przypadku wydzierżawienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa przed ogłoszeniem upadłości wydzierżawiającego<sup>32</sup>. Jeżeli syndyk nie wypowie umowy dzierżawy przed rozpoczęciem

---

<sup>30</sup> A. Jakubecki, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe...*, s. 278.

<sup>31</sup> Tamże, s. 802; S. Gurgul, *Prawo upadłościowe...*, s. 879.

<sup>32</sup> W takich okolicznościach wydzierżawiający nie traci przymiotu przedsiębiorcy i zachowuje zdolność upadłościową. W skład masy upadłości wejdzie majątek stanowiący przedsiębiorstwo dłużnika wraz z wydzierżawioną zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa.

likwidacji masy upadłości na zasadach ogólnych lub stosując *per analogiam* art. 109 pr. up. i napr. bądź jeżeli przedmiot dzierżawy nie został wydany i umowa dzierżawy wygaśnie – *per analogiam* art. 107 ust. 1 pr. up. i napr. – to należy rozważyć, czy umowa dzierżawy pozostaje w mocy, czy też wygasa. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że art. 317 ust. 2 pr. up. i napr. zawiera w swej treści pojęcie „obciążeń” bez dookreślenia, o jakie obciążenia chodzi, np. obciążenia rzeczowe, obciążenia w celu zabezpieczenia wierzytelności. Następnie należy zauważyć, iż art. 313 ust. 3 i 4 pr. up. i napr., do którego odsyła art. 317 pr. up. i napr., wymienia wśród praw pozostających w mocy także dożywocie, które ma obligacyjny charakter. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, można przyjąć, że pojęcie „obciążenia” trzeba interpretować szeroko i uznać, iż w jego zakresie znaczeniowym mieszczą się również obciążenia prawami obligacyjnym. Wydaje się więc, że umowa dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa wygasa w chwili sprzedaży przedsiębiorstwa, jak również sprzedaży samej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, która podlegała dzierżawie<sup>33</sup>. Za zastosowaniem przedstawionej wykładni przemawia również fakt, że nie można, moim zdaniem, skorzystać z interpretacji *per analogiam* przepisu art. 313 ust. 1 pr. up. i napr., który dotyczy sprzedaży nieruchomości i odsyła w zakresie oceny skutków sprzedaży do przepisów o egzekucji zawartych w kodeksie postępowania cywilnego, a to z uwagi na fakt, iż w skład przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części mogą wchodzić ruchomości lub inne prawa majątkowe lub niemajątkowe. Stosowanie przepisów o egzekucji dotyczących nieruchomości do tych praw byłoby nieuprawnione, ponieważ skutki sprzedaży tychże składników uregulowane są odrębnie. Z kolei odnoszenie się przy sprzedaży przedsiębiorstwa do uregulowań dotyczących skutków sprzedaży osobno dla każdego ze składników (np. ruchomości, nieruchomości) byłoby sprzeczne z istotą przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym i jego charakterem.

Jak wynika z rozważań poczynionych w niniejszym opracowaniu, ustawa – Prawo upadłościowe i naprawcze w zasadzie przewiduje wygaśnięcie wszelkich praw i roszczeń ciężących na składnikach masy

---

<sup>33</sup> A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Postępowanie upadłościowe...*, s. 803.

upadłości. Wygaśnięcie tych praw następuje w chwili sprzedaży obciążonych składników. Osoby uprawnione z tego tytułu, że posiadały roszczenia wynikające z takich praw jak hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw skarbowy, hipoteka morska czy też praw oraz praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości uzyskują zaspokojenie swych roszczeń do wysokości wierzytelności, które prawa te zabezpieczały bądź do wartości praw oraz praw i roszczeń osobistych, których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 5 pr. up. i napr., z ceny uzyskanej ze zbycia przedmiotu obciążonego przed wierzycielami osobistymi upadłego, a nawet kosztami postępowania upadłościowego. Rozwiązania przyjęte przez ustawę – Prawo upadłościowe i naprawcze wydają się korzystne również dla nabywcy obciążonych przedmiotów, bowiem nabywa je w stanie wolnym od obciążeń. Fakt, iż nabycie w postępowaniu upadłościowym ma charakter nabycia pierwotnego, pozwala syndykowi na osiągnięcie zadawalającej ceny za poszczególne składniki masy upadłości bądź za przedsiębiorstwo w całości, co w konsekwencji prowadzi do zaspokojenia wierzycieli w jak największym zakresie oraz umożliwia zachowanie przedsiębiorstwa jako całości.