

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości E. K. – J. K., A. G., J. G., N. B., K. B., A. S., Ł. S. i M. B.

przy uczestnictwie "D." Sp. z o.o. spółki komandytowej w W., S. B., "S." Sp. z o.o. w D., E. O., Banku (...) S.A. w W., Banku (...) S.A. w W. oraz (...) Bank S.A. w W.

o wpis hipotek w dziale czwartym ksiąg wieczystych nr (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 11 grudnia 2020 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania S. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 16 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną;

2) nie obciąża S. B. kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Na wniosek Syndyka masy upadłości E. K. - J. K. oraz A. G. i J. G., N. B. i K. B., Ł. S. i A. S., M. B. i P. B. jako nabywców odrębnych lokali, referendarz sądowy założył dla tych lokali księgi wieczyste i wpisał w nich m.in. hipotekę kaucyjną w kwocie 483.000 zł na rzecz S. B..

23 czerwca 2016 r. wnioskodawcy A. G. i J. G., N. B. i K. B., Ł. S. i A. S., M. B. wnieśli o wykreślenie z działów IV księgi wieczystej (...) oraz ksiąg wieczystych

(...), (...), (...), (...) założonych dla lokali mieszkalnych hipotek m.in. w kwocie 483.000 zł zabezpieczającej wierzytelności S. B. oraz D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w W..

Referendarz sądowy 4 października 2016 r. wykreślił w księdze wieczystej (...) oraz w księgach założonych dla nieruchomości lokalowych wpisy hipoteki na rzecz D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w W. oraz hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł zabezpieczającej wierzytelność S. B..

W skardze na orzeczenie referendarza sądowego z 4 października 2016 r. S. B. wniósł o uchylenie dokonanych wpisów i oddanie wniosku o wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej zabezpieczającej jego wierzytelność na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oraz nieruchomościach powstałych z jej podziału.

Orzeczenie referendarza sądowego zaskarżył też D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w W. i także wniósł o oddanie wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej jego wierzytelność na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oraz nieruchomościach powstałych z jej podziału.

Postanowieniem z 7 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w O. uchylił orzeczenie referendarza sądowego w części dotyczącej wykreślenia w dziale IV księgi wieczystej (...) wpisu hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B. i wniosek o dokonanie tego wpisu oddalił oraz zmienił orzeczenie referendarza sądowego w ten sposób, że wpisał hipotekę umowną kaucyjną łączną do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B. na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach lokalowych (...), (...), (...) i (...) oraz oddalił skargę spółki D..

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), na której E. K. realizowała inwestycję deweloperską, jako powstała z podziału obciążonej hipotecznie na rzecz S. B. nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), została obciążona na podstawie art. 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204, dalej - u.k.w.h.) hipoteką łączną kaucyjną do kwoty 483.000 zł zabezpieczającą wierzytelność S. B..

E. K. zawarła umowy przedwstępne sprzedaży lokali, które miały być wybudowane na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a wpisy roszczeń wynikających z tych umów o zawarcie z A. G. i J. G., M. B. i P. B., A. S. i Ł. S. oraz N. B. i K. B. umów przenoszących na ich rzecz własność lokali w stanie wolnym od obciążeń nastąpił przed wpisaniem hipoteki zabezpieczającej wierzytelność spółki D..

Upadłość dewelopera E. K. obejmująca likwidację jej majątku została ogłoszona postanowieniem Sądu Rejonowego w W. z 5 czerwca 2013 r., a postanowieniem z 20 lutego 2015 r. wydanym na podstawie art. 4255 ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 228, dalej - p.u.; do 1 stycznia 2016 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 233, dalej - p.u.n.) Sąd ten określił odrębną masę upadłości dla przedsięwzięcia deweloperskiego, obejmującą m.in. nieruchomość objętą księgą wieczystą (...). Do postępowania upadłościowego E. K. ma zatem zastosowanie prawo upadłościowe w brzmieniu znowelizowanym ustawą z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), czyli toczy się ono przy uwzględnieniu szczególnego trybu upadłości deweloperów, przewidzianego w art. 4251-4255 u.p.

Zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych zdecydowało o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego E. K., a po jego zakończeniu Syndyk masy upadłości zbył na rzecz członków zgromadzenia lokale, których dotyczyły umowy przedwstępne z deweloperem. Stający do umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali z udziałami w nieruchomości wspólnej przedłożyli notariuszowi uchwały zgromadzenia nabywców lokali mieszkalnych w sprawie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 4254 p.u.) i postanowienia Sędziego komisarza wyrażające zgodę na wyodrębnienie własności lokali i ich sprzedaż z wolnej ręki oraz na sprzedaż z wolnej ręki działki nr (...), jako elementów odrębnej masy upadłości przedsięwzięcia deweloperskiego E. K.. Informacja o hipotekach obciążających nieruchomość, z której wydzielane były lokale została ujawniona we wszystkich umowach sprzedaży zawartych przez nabywców z Syndykiem i powołanych jako podstawy wnioskowanych wpisów.

Sąd Rejonowy stwierdził, że sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wiąże się z wpływem ceny do masy upadłości, a ta wraz z pozostałymi funduszami masy upadłości służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego (art. 335 i 336 p.u.). Sprzedaż po dokończeniu za dewelopera przedsięwzięcia budowlanego nie rodzi dla masy upadłości tego rodzaju skutków, co decyduje o wyłączeniu zastosowania art. 313 ust. 1 p.u. w odniesieniu do hipoteki obciążającej nieruchomość, na której zrealizowano to przedsięwzięcie, powstałej przed roszczeniami nabywców lokali o przeniesienie na ich rzecz własności lokali, co dotyczy hipoteki zabezpieczającej wierzytelność S. B., ale prowadzi do wygaśnięcia hipoteki powstałej po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń nabywców o nabycie własności bez obciążeń, co dotyczy hipoteki zabezpieczającej wierzytelność spółki D..

Na skutek apelacji Banku (...) S.A. w W., A. G., J. G., A. S., Ł. S., N. B., K. B., M. B. oraz (...) Banku S.A. w W. od rozstrzygnięć w pkt 1-5 i 7 postanowienia Sądu Rejonowego z 7 czerwca 2017 r., Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 16 marca 2018 r. (pkt I) zmienił to postanowienie w pkt 1 w ten sposób, że utrzymał w mocy dokonany przez referendarza sądowego 4 października 2016 r. wpis w księdze wieczystej (...) polegający na wykreśleniu hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B.; (pkt II) zmienił to postanowienie w pkt 2 w ten sposób, że wykreślił w księdze wieczystej (...) dokonany na jego podstawie na pierwszym miejscu hipotecznym wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B.; (pkt III) zmienił to postanowienie w pkt 3 w ten sposób, że wykreślił w księdze wieczystej (...) dokonany na jego podstawie na pierwszym miejscu hipotecznym wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B.; (pkt IV) zmienił to postanowienie w pkt 3 w ten sposób, że wykreślił w księdze wieczystej (...) dokonany jego podstawie na pierwszym miejscu hipotecznym wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B.; (pkt V) zmienił to postanowienie w pkt 5 w ten sposób, że wykreślił w księdze wieczystej (...) dokonany na jego podstawie na pierwszym miejscu hipotecznym wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B..

Sąd Okręgowy za zbędne uznał uzupełnienie materiału dowodowego zgodnie z wnioskiem S. B., gdyż okoliczności, które wierzyciel hipoteczny zamierzał wykazać tymi środkami dowodowymi były w istocie niesporne. Stan wpisów w księgach wieczystych i dokumentów stanowiących ich podstawę dowodzi, że 22 czerwca 2007 r. w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisana została na pierwszym miejscu, na podstawie oświadczenia z 14 maja 2007 r. o jej ustanowieniu, hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B., zabezpieczająca spłatę długu z porozumienia wekslowego. E. K. 28 sierpnia 2008 r. kupiła część nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Do założenia księgi wieczystej (...) (KW (...)) dla działki nr (...) o pow. 0,0590 ha w S. wyodrębnionej z nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz S. B. doszło 14 grudnia 2009 r., ale wpisu dokonano jednak bez jednoczesnego przeniesienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność S. B.. Zarządzenie o doręczeniu także S. B. zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości wydane zostało 22 czerwca 2011 r., a 30 czerwca 2011 r. wniósł on - uwzględnioną następnie - skargę na brak przeniesienia wpisu hipoteki. Hipoteka na rzecz S. B. została ujawniona w księdze wieczystej (...) 19 listopada 2010 r.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) 10 maja 2010 r. ujawnione zostało roszczenie na rzecz A. G. i J. G. wynikające z umowy przedwstępnej z 29 kwietnia 2010 r. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, którą zawarli z E. K.. Dział IV księgi wieczystej, której dotyczyło ich roszczenie był wówczas wolny od wpisów. Umową z 29 grudnia 2015 r. Syndyk masy upadłości E. K. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego i sprzedał go A. G. i J. G.. Dla nieruchomości lokalowej 25 kwietnia 2016 r. założona została księga wieczysta (...), do której początkowo nie zostały przeniesione hipoteki z księgi macierzystej.

W dziale III księgi wieczystej (...) 29 czerwca 2010 r. ujawnione zostało roszczenie na rzecz M. B. i P. B. wynikające z umowy z 31 maja 2010 r. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, którą zawarli z E. K.. Dział IV księgi wieczystej, której dotyczyło ich roszczenie był wówczas wolny od wpisów. Umową z 15 grudnia 2015 r. Syndyk masy upadłości E. K. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego i sprzedał go M. B. i P. B.. Dla nieruchomości

lokalowej 29 marca 2016 r. założona została księga wieczysta (...), do której początkowo nie zostały przeniesione hipoteki z księgi macierzystej.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) 2 listopada 2010 r. ujawnione zostało roszczenie na rzecz A. S. i Ł. S. wynikające z umowy przedwstępnej z 29 września 2010 r. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, którą zawarli z E. K.. Dział IV księgi wieczystej, której dotyczyło ich roszczenie był wówczas wolny od wpisów. Umową z 15 grudnia 2015 r. Syndyk masy upadłości E. K. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego i sprzedał go A. S. i Ł. S.. Dla nieruchomości lokalowej 4 kwietnia 2016 r. założona została księga wieczysta (...), do której początkowo nie zostały przeniesione hipoteki z księgi macierzystej.

W dziale III księgi wieczystej (...) 2 listopada 2010 r. ujawnione zostało roszczenie na rzecz N. B. i K. B. wynikające z umowy przedwstępnej z 31 maja 2010 r. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, którą zawarli z E. K.. Dział IV księgi wieczystej, której dotyczyło ich roszczenie był wówczas wolny od wpisów. Umową z 15 grudnia 2015 r. Syndyk masy upadłości E. K. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego i sprzedał go N. B. i K. B.. Dla nieruchomości lokalowej 7 kwietnia 2016 r. założona została księga wieczysta (...), do której początkowo nie zostały przeniesione hipoteki z księgi macierzystej.

17 grudnia 2010 r. w księdze wieczystej nr (...), wpisana została hipoteka zabezpieczająca wierzytelność spółki D..

Sąd Okręgowy stwierdził, że wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) był nieprawidłowy. Ta księga wieczysta prowadzona jest bowiem dla gruntu oraz części wspólnych budynku pozostałych po wydzieleniu czterech lokali mieszkalnych objętych księgami wieczystymi (...), (...), (...) i (...), z którymi związane prawa wyczerpują prawo własności wpisane w księdze macierzystej (prawa związane z poszczególnymi lokalami to udziały 2.750/10.000, 2.429/10.000, 2.270/10.000 i 2.551/10.000). Nieruchomość wspólna po wydzieleniu z niej wszystkich lokali nie może być przedmiotem obciążenia hipotecznego, gdyż przestaje być rzeczą w samodzielnym obrocie, z której wierzyciel hipoteczny mógłby się zaspokoić. Po wydzieleniu z takiej nieruchomości wszystkich lokali hipoteka łączna powstała na mocy art. 76 u.k.w.h. obciąża jedynie prawa odrębnej własności lokali wraz ze

związanym z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej. Powyższe powinno prowadzić do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej nr (...), nawet jeżeli wcześniej z mocy prawa (art. 76 u.k.w.h.) obciążała tę nieruchomość.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie miał zastosowanie art. 313 p.u. Nowelizacja prawa upadłościowego dokonana ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zakładała ustanowienie odrębnego trybu postępowania w wypadku upadłości deweloperów. Odmienności tej procedury obejmowały przede wszystkim: oznaczenie odrębnej masy upadłości, służącej „w pierwszej kolejności” zaspokojeniu nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim; umożliwienie nabywcom kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego; obowiązek przeniesienia prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania przez syndyka na rzecz nabywców po dokończonym przedsięwzięciu deweloperskim; zasilenie funduszy masy upadłości środkami pozyskanymi w ramach spieniężenia składników odrębnej masy upadłości. Wyłączenie następstw sprzedaży egzekucyjnej wprowadzone zostało natomiast do ustawy upadłościowej dopiero z dniem 1 stycznia 2016 r., kiedy to wszedł w życie art. 425f ust. 2 p.u., niemający jednak mocy wstecznej. W myśl bowiem art. 449 ustawy z 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. poz. 978 ze zm.), w sprawach, w których przed dniem wejścia w życie ustawy (a zatem przed 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 456 tej ustawy) wpłynął wniosek o ogłoszenie upadłości, stosuje się przepisy dotychczasowe. Skoro upadłość E. K. ogłoszona została postanowieniem z 5 czerwca 2013 r., to art. 425f ust. 2 p.u. nie znajduje w tym postępowaniu zastosowania.

W nowelizacji prawa upadłościowego obowiązującej od 1 stycznia 2016 r. ustawodawca nie posłużył się sformułowaniem o „zaspokojeniu” nabywców lokali „w pierwszej kolejności”, lecz wskazał, że celem odrębnego postępowania upadłościowego mającego zastosowanie do deweloperów jest zaspokojenie nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, jeżeli racjonalne względy na to pozwolą (art. 425b p.u.). Postępowanie prowadzone według aktualnych regulacji zmierza do „przeniesienia na nich własności lokali” i pod tym pojęciem ustawodawca rozumie obecnie zaspokojenie roszczeń nabywców (co wynika z art. 425f ust. 1 zd. 2 p.u.). Zaspokojenie to nie musi się zatem wiązać

z nabyciem nieobciążonego prawa do nieruchomości, skoro w art. 425f ust. 2 wprost wyłączono skutki opisane w art. 313 u.p. Aktualne brzmienie ustawy nie przewiduje odrębnej masy upadłości przedsiębiorstwa deweloperskiego, która w stanie prawnym rozpoznawanej sprawy służyła w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców lokali. Odrębności w założeniach obu trybów postępowania upadłościowego w stosunku do deweloperów nie pozwalają na wyłączenie zastosowania art. 313 p.u. w sprawach rozpoznawanych na podstawie art. 425¹-425⁵ p.u. W sprawie nie ma zatem zastosowania art. 76 u.k.w.h.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd, że dokonana przez Syndyka sprzedaż lokali i udziałów w nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę dojazdową realizowana była w celu zadośćuczynienia roszczeniom wynikającym z umów przedwstępnych, zawartych z E. K. przez wszystkich skarżących w okresie od kwietnia do listopada 2010 r. Nie były to jednak umowy deweloperskie w rozumieniu obowiązującej od 29 kwietnia 2012 r. ustawy o ochronie praw nabywcy.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z 16 marca 2018 r. S. B. zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 425 ust. 1 p.u.n. przez błędną wykładnię i uznanie, że w razie gdy syndyk przenosi na nabywców prawo własności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną w toku odrębnego postępowania upadłościowego wobec deweloperów, to wywołuje to skutki sprzedaży egzekucyjnej określonej w art. 313 ust. 1 p.u.n., a w konsekwencji na podstawie art. 313 ust. 2 p.u.n. prowadzi do wygaśnięcia hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość ulegającą podziałowi przy braku zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., podczas gdy ustanowienie i przeniesienie na nabywców prawa odrębnej własności lokali w trybie art. 425 ust. 1 p.u.n. wyklucza zastosowanie art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., a wymaga zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., co prowadzi do przeniesienia odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej obciążonych hipoteką łączną; - art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w przypadku ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu oraz udziału we własności nieruchomości gruntowej przez syndyka w trybie art. 425⁵ ust. 1 p.u.n. ma zastosowanie art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., co powoduje zastosowanie do tej czynności prawnej skutków sprzedaży egzekucyjnej i powoduje wygaśnięcie hipoteki łącznej obciążającej

uprzednio nieruchomości gruntową oraz uznanie, iż art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. jest w tym przypadku przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 ust. 1 u.k.w.h., podczas gdy zastosowanie winien mieć wówczas art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przy braku zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., a w konsekwencji ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej powinno doprowadzić do wyodrębnienia własności lokalu wraz z obciążeniem hipoteką łączną podobnie jak w przypadku udziału w nieruchomości gruntowej; - art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i przyjęcie, iż w przypadku ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej w trybie art. 425 ust. 1 p.u.n. wyłączone zostaje zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w miejsce którego zastosowanie ma art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. jako przepis szczególny, podczas gdy art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. nie jest przepisem szczególnym względem art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przy przeniesieniu własności w toku odrębnego postępowania upadłościowego dotyczącego deweloperów; - art. 76 ust. 5 u.k.w.h. przez błędne zastosowanie i uznanie, iż regulacja ta stanowi podstawę do wykładni przesądzającej o konieczności zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., podczas gdy w ustalonym stanie faktycznym zadośćuczyniono roszczeniu, które zostało ujawnione w księdze wieczystej po powstaniu hipoteki, a nie przed jak stanowi przepis; - art. 21 ust. 2 Konstytucji w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji przez niezastosowanie i pozbawienie wierzyciela hipotecznego równej ochrony własności gwarantowanej przez ustawę zasadniczą, co skutkowało wywłaszczeniem wierzyciela hipotecznego bez odszkodowania i nie na cele publiczne, podczas gdy własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej, a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Najistotniejsze w rozpoznawanej sprawie zagadnienie prawne dotyczy tego, czy sprzedaż przez Syndyka masy upadłości dewelopera wyodrębnionego lokalu

mieszkalnego na rzecz nabywców miała charakter sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu jej zawarcia oraz jakie były jej skutki dla hipoteki umownej łącznej ujawnionej na rzecz skarżącego S. B. w księdze wieczystej (...).

Umowa sprzedaży została zawarta po ogłoszeniu upadłości dewelopera E. K. pod rządami przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu obowiązującym w okresie między dniem 29 kwietnia 2012 r. i dniem 1 stycznia 2016 r., w tym przepisów art. 425¹-art. 425⁵ zawartych w Tytule IA wprowadzonym do prawa upadłościowego i naprawczego przez art. 36 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377). Wskazany w skardze kasacyjnej art. 425⁵ ust. 1 p.u.n. stanowił, że w przypadku, o którym mowa w art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, a zatem w przypadku kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka, syndyk przenosi na nabywców prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, a kwoty pozostałe w osobnej masie upadłości wchodziły do funduszy masy upadłości. W skład osobnej masy upadłości wchodziło prawo własności nieruchomości, na której realizowane było przedsięwzięcie deweloperskie, które służyło zaspokajaniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych objętych tym przedsięwzięciem. Wchodziły do niej również dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425⁴ ust. 1 pkt 2 p.u.n. (art. 425² ust. p.u.n.).

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek

sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego odnoszącym się do podobnych, do występującego w tej sprawie, stanów faktycznych w identycznym stanie prawnym, dominuje stanowisko, zgodnie z którym, jeżeli, z uzasadnionych przyczyn dojdzie do ważnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przez syndyka masy upadłości przedsiębiorcy dewelopera na rzecz nabywcy, który zapłacił pełną cenę, to nie stanowi to przeszkody do kwalifikowania tej czynności prawnej jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. z wynikającymi stąd konsekwencjami w postaci wygaśnięcia praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Do takiej kwalifikacji tej czynności prawnej w świetle brzmienia przytoczonej normy wystarczające jest, że chodzi w niej o sprzedaż składnika masy upadłości w postępowaniu upadłościowym. Jeżeli kwota wpłacona za lokal trafia do majątku upadłego, to jej wpłata, co do zasady, nie pozostaje bez wpływu na rozmiar późniejszej masy upadłości i podlegających zaspokojeniu z niej wierzytelności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 197/16, nie publ., z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65, z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, nie publ., z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 123/16, nie publ. oraz z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 133/16, nie publ., z dnia 29 maja 2019 r., III CSK 86/17, nie publ. z dnia 17 lipca 2020 r., III CSK 362/17, nie publ.). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 26 lutego 2010 r., V CSK 473/18 oraz z dnia 23 czerwca 2020 r., V CSK 515/18 (nie publ.) wydanych w odniesieniu do zabezpieczenia hipotecznego tej samej wierzytelności w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali i ich sprzedaży przez syndyka masy upadłości E. K. w toku tego samego postępowania upadłościowego.

Z tych samych przyczyn w podobnym stanie faktycznym Sąd Najwyższy nie dopatrył się podstaw do przyjęcia skarg kasacyjnych do rozpoznania wniesionych od orzeczeń podtrzymujących tę linię orzecznictwa (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawach III CSK 42/18 i III CSK 43/18 oraz postanowienie z dnia 15 stycznia 2019 r., III CSK 172/18).

W postanowieniu z dnia 6 kwietnia 2017 r. (sygn. akt III CSK 117/16) Sąd Najwyższy podniósł, że sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., jest sposobem spieniężenia przez syndyka majątku upadłego. Jest to umowa uregulowana w art. 535 i nast. k.c. i nie ma podstaw do twierdzenia, że jest ona inaczej rozumiana w art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. Przepisy te dotyczą bowiem każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą ich zastosowanie są jedynie ramy czasowe, mianowicie musi ona być zawarta "w postępowaniu upadłościowym". W tej sytuacji, skoro sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonano w postępowaniu upadłościowym, przepisy art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. mają do niej zastosowanie, a konsekwencją zawarcia tej umowy jest skutek w postaci wygaśnięcia ex lege praw, m.in. ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Podstawą do wykreślenia hipotek, które ex lege wygasły na skutek sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, jest umowa sprzedaży nieruchomości, w tym także umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Rozważany skutek prawny następuje niezależnie od oceny co do braku możliwości realnego wykonania nabytego prawa do zaspokojenia wartości wygasłych hipotek z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonego lokalu. Faktyczny brak możliwości uzyskania realnego zaspokojenia się przez uprawnionego nie wyłącza bowiem ustawowego skutku w postaci wygaśnięcia istniejących zabezpieczeń.

Sąd Najwyższy w omawianym orzeczeniu wskazał też, że nie można aprobować poglądu, iż użyte w art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. pojęcie "sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym" musi obejmować jedynie te formy przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie - Prawo upadłościowe (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, nie publ. i z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 350/13, Rocznik orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego, tom VI, 2016 rok, poz. 17). Podkreślił, że postanowienia te zostały wydane w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, której uprzednio przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, a więc w zupełnie odmiennym stanie faktycznym.

W literaturze przeważało natomiast stanowisko przeciwne, zgodnie z którym zawarta przez syndyka masy upadłości dewelopera z nabywcą, umowa sprzedaży

lokalu mieszkalnego pod rządami art. 425¹ - art. 425⁵ p.u.n., nie miała charakteru sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 3 p.u.n.

Ostatecznie tę kwestię uregulował ustawodawca, wprowadzając do prawa upadłościowego, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r., art. 425f przewidujący w ust. 1, że w przypadku dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z art. 425e do umowy deweloperskiej przepisu art. 98 nie stosuje się w zakresie, w jakim przewiduje uprawnienie syndyka do odstąpienia od umowy, a do roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej przepisu art. 91 nie stosuje się. Roszczenie nabywcy zaspokajane jest przez przeniesienie własności lokalu. Dopiero według jednoznacznego postanowienia art. 425f ust. 2 przeniesienie własności lokalu nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej i do tego przeniesienia nie stosuje się przepisu art. 313.

Rozpoznawana sprawa dotyczy jednak stanu faktycznego, do którego zastosowanie znajdują, jak to już wskazano, przepisy obowiązujące poprzednio. Wprowadzone z dniem 1 stycznia 2016 r. systemowe zmiany stanu prawnego, których celem było wzmocnienie ochrony nabywców lokali w związku z upadłością dewelopera objęły nie tylko postępowanie upadłościowe dewelopera (art. 425a - 425s p.u.n. w związku z art. 428 pr. restr.) ale także uregulowany dotychczas w ustawie z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. z 2011 r., 232.1377 w związku z art. 445 i 456 pr. restr.) zakres ochrony nabywców lokali mieszkalnych jak również uregulowane w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przepisy o hipotece łącznej (art. 404 pr. restr.).

Sąd Najwyższy podziela wykładnię celowościową adekwatnych do tej sprawy regulacji prawa upadłościowego, przedstawioną w przytoczonych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego oraz podziela zawartą w tych orzeczeniach argumentację.

Z tych względów uznając, iż nie doszło do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ i art. 520 § 1 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną uczestnika postępowania S. B.. Ze względu na szczególne okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy Sąd Najwyższy na podstawie art. 102 w zw. z art. 398²¹, art.

391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. odstąpił od obciążenia wnoszącego skargę kasacyjną kosztami postępowania kasacyjnego.

jw