

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

SSN Paweł Grzegorczyk

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości L. S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej i J. G.

przy uczestnictwie M. z siedzibą w N. i R. sp. z o.o. w K.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 kwietnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy J. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 7 sierpnia 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

1. uchyla zaskarżone postanowienie w punktach 1 i 3 i w tym zakresie oddala apelację;

2. zasądza od uczestnika M. z siedzibą w N. na rzecz J. G. koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

W akcie notarialnym, sporządzonym w dniu 29 maja 2014 r., na mocy którego J. G. stał się właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy K. w K., został zamieszczony wniosek do Sądu Rejonowego w K. o

wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej tego lokalu mieszkalnego. Referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnego z żądaniem wniosku.

Uczestnik M. z siedzibą w N. wniósł skargę na to orzeczenie referendarza sądowego, zarzucając nieujawnienie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) założonej dla lokalu nr (...) trzech hipotek łącznych, ujawnionych na rzecz uczestnika w dziale IV księgi wieczystej nr (...), w łącznej kwocie 32 500 000 zł.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej nr (...) hipotek łącznych oraz utrzymał w mocy zaskarżony wpis z dnia 29 sierpnia 2014 r. Podkreślił, że zarzut naruszenia art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) jest nietrafny, bowiem stroną sprzedającą była spółka znajdująca się w stanie upadłości likwidacyjnej. W związku z tym przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 u.k.w.h. jest art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2171 ze zm.; dalej: „pr. up.”). Wskazał, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży została zawarta przez Syndyka masy upadłości L. S.A. z siedzibą w K. w toku postępowania upadłościowego, w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej zawartej w zwykłej formie pisemnej, a kupujący zapłacił całość ceny za lokal. Przyjął, że osoby, których prawa rzeczowe albo prawa i roszczenia osobiste wskutek sprzedaży nieruchomości wygasły, nabywają w zamian prawo do zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego (art. 345 ust. 1 pr. up.), zgodnie zaś z art. 348 pr. up. zaspokojenie odbywa się w ramach planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w kolejności wynikającej z art. 345 ust. 2 i 3 pr. up. oraz art. 346 pr. up., a wygaśnięcie praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości następuje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Uczestnik M. z siedzibą w N. wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 31 lipca 2015 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego przez nadanie mu brzmienia: „I. hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nr (...) pod numerem 9, 10 i 11 wpisać w dziale IV

księgi wieczystej numer (...), ujawniając w obu tych księgach wieczystych, że hipoteki mają charakter hipotek łącznych; II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie”, w pozostałej części apelację oddalił oraz stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, ale nie podzielił jego poglądów prawnych. Uznał, że jedną z bezpośrednich konsekwencji zasady stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego jest rozwiązanie przyjęte w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym, w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, obciąża się nią wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna), chyba że ten skutek zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych. Podkreślił, że zamieszczone w art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. pojęcie „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym” musi polegać na spieniężeniu majątku upadłego. Powołując się na postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10 i z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 350/13 (niepubl.), wskazał, że wprawdzie dotyczyły one ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i jego przeniesienia na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało uprzednio spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale w istocie w tych sprawach chodziło o rozumienie „sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym”, która musi być formą spieniężenia majątku upadłego. Tymczasem, zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie miało to miejsca, skoro sprzedaż odrębnej własności lokalu nastąpiła w wyniku uprzednio zawartej umowy przedwstępnej i zapłacenia całości ceny jeszcze przed ogłoszeniem upadłości, nie doszło zatem do przeniesienia praw majątkowych upadłego na inne osoby w celu uzyskania środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego. Sąd Okręgowy zauważył też, że o braku możliwości zastosowania w niniejszej sprawie art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. świadczy też to, że do sprzedaży nieruchomości nie doszło ani w drodze przetargu albo aukcji (art. 320 ust. 1 pr. up.), ani w drodze sprzedaży z wolnej ręki (art. 322 - 323 pr. up.).

J. G. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zaskarżając je w części dotyczącej punktu 1 oraz zarzucając naruszenie prawa

materialnego, mianowicie art. 313 ust. 1 i 2 w związku z art. 345 ust. 1-3 w związku z art. 348 ust. 1 i 2 pr. up., a także przepisu postępowania, mianowicie art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie jest to, że sprzedaż lokalu wnioskodawcy została dokonana w postępowaniu upadłościowym, skoro umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego już po ogłoszeniu upadłości L. S.A., a sprzedawcą lokalu był syndyk masy upadłości tej Spółki.

Bezsporny jest również fakt, że umowa sprzedaży została zawarta w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej, a cała kwota, odpowiadająca wysokością cenie umowy sprzedaży, została zapłacona przez wnioskodawcę już wcześniej, bo po zawarciu umowy przedwstępnej. Wcześniejsza zapłata przez wnioskodawcę kwoty w wysokości odpowiadającej pełnej cenie przedmiotu sprzedaży w okresie poprzedzającym zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie sprzeciwia się jednak uznaniu, że mamy tu do czynienia ze sprzedażą.

Sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 pr. up., 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 pr. up. 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 sprzedaż lokalu mieszkalnego wnioskodawcy dokonano w postępowaniu upadłościowym, przepisy art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. 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.

Nie można podzielić oceny Sądu Okręgowego, że o braku możliwości zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. miałyby przesądzać okoliczność, iż do sprzedaży nie doszło w drodze przetargu, aukcji ani sprzedaży z wolnej ręki. Nie można bowiem aprobować zastosowania w niniejszej sprawie poglądu, że użyte w art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. 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, niepubl. 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). Należy bowiem podkreślić, 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.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy zakresu jego kognicji jako sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Obowiązkiem tego sądu jest badanie treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów, a więc w niniejszej sprawie także aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu. Ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy w kwestii stanu prawnego, obejmującego również zakres obciążeń, nie wykroczyły poza granice dopuszczalnego dla sądu wieczystoksięgowego zakresu badania przewidzianego w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Skoro podstawa naruszenia prawa materialnego jest oczywiście uzasadniona, a podstawa skargi kasacyjnej dotycząca naruszenia przepisów postępowania okazała się nieuzasadniona, z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

