

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości L. S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K., E. K. i M. K.

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

o wpis w księgach wieczystych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 kwietnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców E. K. i M. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 4 sierpnia 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

1) uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 30 kwietnia 2015 r., Dz.Kw. (...), oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 1 i 3) i w tym zakresie oddala apelację,

2) zasądza od uczestnika M. na rzecz wnioskodawców E. i M. K. koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego i powierza ich obliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. oddalił wniosek o dokonanie wpisu na rzecz M. (dalej: „M.”) z siedzibą w N. trzech hipotek

umownych: zwykłej łącznej w kwocie 20.000.000 zł, zwykłej łącznej w kwocie 7.500.000 zł oraz zwykłej łącznej w kwocie 5.000.000 zł, w księdze wieczystej ((...)) założonej dla znajdującego się w budynku przy A. w K. lokalu mieszkalnego nr (...), nabytego do majątku wspólnego małżeńskiego przez E. i M. K. od Syndyka masy upadłości Firmy Inwestycyjnej „L.” SA w K. na podstawie umowy zawartej 5 czerwca 2014 r., a utrzymał w mocy wpis Referendarza Sądowego z dnia 10 września 2014 r. co do wydzielenia wymienionego lokalu mieszkalnego bez obciążeń z księgi wieczystej „macierzystej” ((...)) do księgi wieczystej założonej dla tego lokalu ((...)). W uzasadnieniu postanowienia wyjaśnił, że umowa sprzedaży przez Syndyka lokalu małżonkom E. i M. K. w toku postępowania upadłościowego spółki „L.” nastąpiła w wykonaniu zawartej wcześniej z kupującymi przez tę spółkę w formie pisemnej umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu i miała skutki sprzedaży egzekucyjnej, o jakiej mowa w art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego (od 1 stycznia 2016 r.: Prawa upadłościowego - dalej: „p.u.”), według zaś art. 313 ust. 2 p.u. taka 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. Artykuł 313 ust. 1 i 2 p.u. jest przepisem szczególnym w stosunku do powołanego przez M. jako podstawa prawna żądanego wpisu hipotek art. 76 ust. 1 u.k.w.h., stanowiącego, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Jako przepis szczególny art. 313 ust. 1 i 2 p.u. wyłącza w zakresie w nim uregulowanym zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. - także w przypadkach podziału nieruchomości zabudowanej przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

W następstwie apelacji M. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie w części oddalającej wniosek o wpis hipotek 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”. Sąd Okręgowy inaczej niż Sąd Rejonowy wykluczył zastosowanie w sprawie art. 313 ust. 1 i 2 p.u. Sprzeciwił się tym samym wyłączeniu zastosowania w sprawie przez art. 313 ust. 1 i 2 p.u. przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wskazał, że użyte w art. 313 ust. 1 p.u. pojęcie *sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym*, do którego nawiązuje ust. 2, zakłada spieniężenie majątku upadłego, a w sprawie nie doszło do spieniężenia żadnej części majątku upadłego, gdyż sprzedaż lokalu nastąpiła w wykonaniu zawartej uprzednio umowy przedwstępnej, zaś cena, cała, za lokal została zapłacona na długo, nie tylko przed sprzedażą, ale i ogłoszeniem upadłości. W konsekwencji środki wpłacone przez nabywców lokalu pozostawały poza kontrolą wierzycieli spółki „L.”, i nie istnieje już możliwość ich użycia w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką. Sąd Okręgowy zauważył ponadto, że niemożności zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u. w sprawie dowodzi również to, że sprzedaż lokalu nie nastąpiła, jak wymagają tego właściwe przepisy, w drodze przetargu lub aukcji (art. 320 ust. 1 p.u.) albo z wolnej ręki (art. 322-323 p.u.).

E. i M. K. zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego przez uwzględnienie wniosku M. o wpis hipotek przytoczyli jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 313 ust. 1 i 2 w związku z art. 345 ust. 1-3 i art. 348 ust. 1 i 2 p.u. oraz naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprawy o takich stanach faktycznych, jak ustalony w niniejszej sprawie - z udziałem M., Syndyka masy upadłości spółki L. oraz nabywców lokali od Syndyka masy upadłości spółki L., w których nabywcy lokali od Syndyka masy upadłości spółki L. wniesli, oparte na analogicznych podstawach jak w niniejszej sprawie, skargi kasacyjne na wpisy hipotek łącznych na rzecz M. w księgach wieczystych

nabytych lokali - były już przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego w postanowieniach z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16 oraz 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16 i III CSK 123/16. We wszystkich tych sprawach skargi kasacyjne zostały uwzględnione. Sąd Najwyższy podzielił pogląd skarżących o zastosowaniu w tych sprawach art. 313 ust. 1 i 2 p.u. do umów o nabycie lokali od syndyka i tym samym wyłączeniu zastosowania w tych sprawach art. 76 ust. 1 u.k.w.h., na podstawie, którego dokonano - tak jak w niniejszej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego - kwestionowanego wpisu hipotek łącznych.

To, że art. 313 ust. 1 i 2 p.u. dotyczy sprzedaży egzekucyjnej i wyłącza, ze względu na skutki, jakie łączy z taką sprzedażą, zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie sprzedaży egzekucyjnej przez syndyka nieruchomości wyodrębnionych z obciążonej hipoteką nieruchomości upadłego, nie budzi wątpliwości i jest poza sporem.

Przedmiotem sporu jest możliwość kwalifikacji jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u., z wynikającymi stąd skutkami - w tym wyłączeniem zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., umowy zawartej z Syndykiem, na podstawie której małżonkowie E. i M. K. (podobnie jak w analogicznych sprawach inni klienci spółki L.) nabyli lokal, którego dotyczy objęty sporem wpis.

Niewątpliwie w dniu 5 czerwca 2014 r. doszło do sprzedaży przez Syndyka małżonkom E. i M. K. lokalu nr (...) przy A. Umowa zawarta przez strony w tym dniu była więc niewątpliwie pod względem rodzaju (sprzedaż), przedmiotu (nieruchomość stanowiąca składnik masy upadłości) i czasu dojścia do skutku (w postępowaniu upadłościowym) taką umową, jaką ma na względzie art. 313 ust. 1 i 2 p.u. Sam ten przepis nie stawia wyraźnie innych wymagań warunkujących uznanie czynności prawnej syndyka za sprzedaż egzekucyjną. W szczególności nie uzależnia on wyraźnie uznania sprzedaży składnika masy upadłości przez syndyka za sprzedaż egzekucyjną od tego, aby zapłata ceny nastąpiła dopiero po zawarciu umowy sprzedaży tego składnika, ani od tego, aby umowa sprzedaży tego składnika została zawarta w trybie przetargu lub aukcji albo z wolnej ręki.

Lecz funkcja sprzedaży egzekucyjnej i łączące się z nią skutki przemawiają za tym, aby w celu uzyskania jak najwyższej ceny, do sprzedaży egzekucyjnej

dochodziło w trybie przetargu lub aukcji albo z wolnej ręki i aby zapłata ceny nastąpiła po zawarciu umowy, a otrzymana od kupującego kwota była użyta do zaspokojenia wierzycieli w przewidziany w ustawie sposób. Takie wykorzystanie sprzedaży egzekucyjnej harmonizuje z celami postępowania upadłościowego. Zrozumiałe więc, że zasadniczym obszarem zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u. jest sprzedaż przez syndyka składników masy upadłości w trybie przetargu lub aukcji albo z wolnej ręki za zapłatą ceny po zawarciu umowy i użyciem wpłaconej ceny do zaspokojenia wierzycieli w określony w ustawie sposób.

Niemniej jeżeli z jakichś uzasadnionych przyczyn dojdzie do ważnej sprzedaży przez syndyka składnika masy upadłości nie w przetargu, ani w trybie aukcji, ani z wolnej ręki, za cenę, która została uiszczona jeszcze przed ogłoszeniem upadłości, to nie stanowi to przeszkody do kwalifikowania tej czynności prawnej jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u. z wynikającymi stąd wszystkimi skutkami. Do takiej kwalifikacji tej czynności prawnej w świetle brzmienia art. 313 ust. 1 i 2 p.u. wystarcza samo to, 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.

Zgoda na sprzedaż przez syndyka w postępowaniu upadłościowym w wykonaniu umowy przedwstępnej lokalu małżonkom E. i M. K. za cenę pokrytą przez nich w całości już po zawarciu umowy przedwstępnej, przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu i ogłoszeniem upadłości spółki L., leżała w interesie nabywców jako klientów dewelopera, wcześniej niemal zupełnie niechronionych. Brak odpowiedniej ochrony wynikał nie tylko z niedostatków obowiązującego wówczas stanu prawnego, ale i służącej „podniesieniu zdolności kredytowej” deweloperów, praktyki zamieszczania w umowach zawieranych przez deweloperów z klientami klauzul wyłączających ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej roszczeń klientów o przeniesienie własności wyodrębnionego lokalu, która to praktyka powinna być znana instytucjom kredytowym (co do wspomnianych roszczeń i ich ujawnienia w księgach wieczystych zob. w szczególności art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U.2015.1892, i

art. 23 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego, jedn. tekst: Dz.U.2016.555). Obecnie klienci deweloperów są znacznie lepiej chronieni. Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. art. 76 ust. 5 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki.

Rezultat wykładni art. 313 ust. 1 i 2 p.u. znajdującej wyraz w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, oraz 6 kwietnia 2017 r., III CSK 123/16, i przyjętej przez Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie, odpowiada więc co do zasady zakresowi ochrony klientów dewelopera, wynikającej z obecnego stanu prawnego. Artykuł 76 ust. 5 u.k.w.h. nie daje zaś podstaw do wnioskowania *a contrario*, lecz przeciwnie dostarcza argumentu przemawiającego za rozstrzygnięciem wszelkich wątpliwości co do zakresu ochrony klientów deweloperów na gruncie wcześniejszego stanu prawnego na ich korzyść. W szczególności w przypadkach konfliktu interesów klientów dewelopera i instytucji kredytującej dewelopera na tle zdarzeń spowodowanych nierzetelnym postępowaniem dewelopera pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów dewelopera ze względu na znacznie większe możliwości instytucji kredytujących przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera.

Zarzut skarżących dotyczący naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 zasługiwał więc na uwzględnienie.

Bezzasadnie natomiast skarżący zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. Ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy w zakresie odnoszącym się do stanu prawnego lokalu, który został sprzedany skarżącym, nie wykroczyły poza wyznaczone w art. 626⁸ § 2 k.p.c. granice badania przy rozpoznawaniu wniosku o wpis.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ orzekł jak w sentencji; podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowił art. 520 § 3 w związku z art. 108 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

jw