

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości Firmy [...] S.A.
z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, B. C. i A. C.
przy uczestnictwie M. z siedzibą w Nowym Jorku
i R. sp. z o.o. w K.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 18 maja 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców B.C. i A. C.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 31 lipca 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

I. uchyla zaskarżone postanowienie w punktach 1. i 3. i w tej części oddala apelację,

II. stwierdza, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym.

UZASADNIENIE

W zawartej w dniu 5 czerwca 2014 r., w formie aktu notarialnego, pomiędzy Syndykiem masy upadłości spółki Firma [...] S.A. w upadłości z siedzibą w K. a małżonkami B. C. i A. C. umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży, doszło do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr 49 położonego w budynku nr 24 przy A. w K. i jego sprzedaży małżonkom C. za kwotę 260.100 zł, już przez nich uiszczoną. W wykonaniu wniosku wieczystoksięgowego zamieszczonego w tym akcie, referendarz sądowy dokonał w księgach wieczystych wpisów polegających na odłączeniu z księgi wieczystej, zwanej „macierzystą” - KW nr .../7, lokalu mieszkalnego nr 49, założeniu dla tego lokalu księgi wieczystej KW nr .../3 i wpisaniu małż. C. jako właścicieli. W dziale IV księgi urządzonej dla nieruchomości lokalowej nie ujawniono hipotek ustanowionych na rzecz M. z siedzibą w Nowym Yorku (dalej: MSC), uprzednio ujawnionych w księdze „macierzystej”, w łącznej kwocie 32.500.000 zł.

Na skutek skargi MSC na orzeczenie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej KW .../3 hipotek łącznych oraz utrzymał w mocy zaskarżony wpis w zakresie wydzielenia lokalu nr 49 bez obciążeń z księgi „macierzystej” do księgi założonej dla lokalu. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wywiódł, że sprzedaż przez Syndyka małżonkom C. lokalu nastąpiła w toku postępowania upadłościowego spółki „L.”, 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 stanowi art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego (od 1 stycznia 2016 r.: Prawa upadłościowego - dalej: „p.u.”). Zgodnie zaś z 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 MSC, jako podstawa prawna żadanego wpisu hipotek, art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), stanowiącego, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Artykuł 313 ust. 1 i 2 p.u. jako przepis szczególny 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 MSC, 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 .../7 pod numerem 9, 10 i 11 wpisać w dziale IV księgi wieczystej numer .../3, ujawniając w obu tych księgach wieczystych, że hipoteki mają charakter hipotek łącznych”. Sąd Okręgowy wykluczył zastosowanie w sprawie art. 313 ust. 1 i 2 p.u. 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, w sprawie natomiast nie doszło do spieniężenia żadnej części majątku upadłego, gdyż sprzedaż lokalu nastąpiła w wykonaniu zawartej uprzednio umowy przedwstępnej, zaś cena za lokal została w całości 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.).

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego, wnieśli małżonkowie C.; zarzucili

naruszenie art. 313 ust.1 i 2 w związku z art. 345 ust. 1 w związku z art. 348 ust.1 i 2 p.u. oraz naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji MSC.

Prokurator Generalny w piśmie z dnia 9 listopada 2011 r. wyraził pogląd, że skarga kasacyjna powinna być uwzględniona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprawy o takich stanach faktycznych, jak ustalony w niniejszej sprawie - z udziałem MSC, Syndyka masy upadłości spółki L. oraz nabywców lokali od Syndyka masy upadłości spółki L., w których nabywcy lokali wniesli, oparte na analogicznych podstawach jak w niniejszej sprawie, skargi kasacyjne na wpisy hipotek łącznych na rzecz MSC 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, III CSK 123/16 i III CSK 133/16. We wszystkich tych sprawach skargi kasacyjne zostały uwzględnione. Sąd Najwyższy podzielił pogląd skarżących o zastosowaniu w tych sprawach do umów o nabycie lokali od syndyka art. 313 ust. 1 i 2 p.u. i tym samym wyłączeniu zastosowania 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 z takiej kwalifikacji skutkami, w tym wyłączeniem zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., umowy zawartej

z Syndykiem, na podstawie, której małżonkowie C. (podobnie jak w analogicznych sprawach inni klienci spółki L.) nabyli lokal, którego dotyczy sporem wpis.

Umowa zawarta przez małż. C. i Syndyka w dniu 5 czerwca 2014 r. 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. Co prawda, 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, bowiem 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. Nie wyklucza to jednak wykładni takiej, jak dokonana już w powołanych orzeczeniach Sądu Najwyższego. I tak, jeżeli, z 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 C. za cenę pokrytą przez nich w całości w roku 2005 po zawarciu umowy przedwstępnej, przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu i ogłoszeniem upadłości spółki L., leżała w interesie nabywców, jako klientów dewelopera, wcześniej niemal pozbawionych ochrony prawnej. 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. z 2015 r., poz. 1892, i art. 23 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 555). W stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. klienci deweloperów korzystają już z ochrony wynikającej z art. 76 ust. 5 u.k.w.h. Powołany przepis stanowi, że 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. W art. 76 ust. 5 u.k.w.h. należy, więc również upatrywać argumentu przemawiającego za rozstrzygnięciem wszelkich wątpliwości co do zakresu ochrony klientów deweloperów na gruncie wcześniejszego stanu prawnego, na ich korzyść. Dodać należy, że jeżeli ustawodawca zaniedbał udzielania takiej ochrony klientom

dewelopera wcześniej, dokonanie wykładni przepisów, która uniemożliwiłaby przerzucenie ryzyka prowadzenia przez dewelopera działalności gospodarczej na podmioty słabsze, okazało się niezbędne. Ponadto, 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. Inna wykładnia prowadziłaby do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć i tym samym pozostawałaby w oczywistej sprzeczności ze zwykłym poczuciem sprawiedliwości. Zarzut skarżących dotyczący naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 zasługiwał, więc na uwzględnienie.

Nietrafny był natomiast zarzut naruszenia 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 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego (i apelacyjnego) orzeczono na podstawie art. 520 § 1 w związku z art. 108 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

kc