

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z urzędu

przy uczestnictwie A. M., Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Handlowego i Produkcyjnego S. sp. z o.o. w K. w upadłości likwidacyjnej, G. S.A. w W., W. K., K.S.A. w K., D. S. i J. S.

o wpis hipotek łącznych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 lipca 2020 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika G. S.A. w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 15 maja 2017 r., sygn. akt [...],

1) oddała skargę kasacyjną,

2) oddała wniosek uczestnika A. M. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. M. wniósł o wydzielenie z księgi wieczystej Kw nr [...], powadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. K. [...], z udziału współwłaściciela P. spółki z o.o. z siedzibą w K. dwóch lokali nr [...] i [...] oraz o założenie dla nich ksiąg wieczystych. Jako podstawę wniosku wskazał oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, umowę ich sprzedaży

zawartą przez syndyka masy upadłości P. spółki z o.o. z A. M. w dniu 24 sierpnia 2016 r. obejmującą porozumienie o nie przeniesieniu do współobciążenia sześciu hipotek ustanowionych na udziale upadłego do ksiąg wieczystych zakładanych dla nabytych nieruchomości lokalowych, postanowienie sędziego komisarza z dnia 13 czerwca 2016 r. zezwalające syndykowi na wykonanie umów zawartych z A. M.

Referendarz sądowy orzeczeniami z dnia 19 i 20 grudnia 2016 r. uwzględnił wnioski ponadto dokonał z urzędu w dziale IV założonych ksiąg wieczystych wpisu przeniesienia do współobciążenia sześciu hipotek ustanowionych uprzednio na udziale P. spółki z o.o., w tym jako pierwszej hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 36 000 000 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego - kredytodawcy G. SA. Podstawą prawną dokonania wpisu z urzędu był § 93 ust. 2 rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. 2016 poz. 312). Sąd Rejonowy [...] w K. postanowieniem z dnia 28 lutego 2017 r., na skutek skargi A.M. na orzeczenie referendarza w części dotyczącej przeniesienia z urzędu hipotek do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, uchylił wpisy i umorzył postępowanie. Sąd wskazał, że w wypadku sukcesywnego wydzielania lokali datą podziału nieruchomości, o której mowa w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. jest data wydzielenia pierwszego lokalu. W tym wypadku podział nieruchomości macierzystej (Kw nr [...]) nastąpił w dacie wyodrębnienia pierwszego lokalu z udziału P. sp. z o.o., co miało miejsce w następstwie wniosku z dnia 6 września 2010 r., uwzględnionego w dniu 20 października 2010 r. Hipoteka na rzecz kredytodawcy G. SA została ustanowiona jako pierwsza później, tj. wpisem z dnia 11 lutego 2011 r. dokonany na podstawie wniosku z dnia 4 listopada 2010 r. Skoro podział nieruchomości nastąpił przed obciążeniem to hipoteka nie przekształciła się w hipotekę łączną i nie ma zastosowania art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną w dniu 20 lutego 2011 r., oraz § 93 ust. 2 wskazanego rozporządzenia dotyczący przenoszenia hipotek. W ocenie Sądu pierwszej instancji podstawą wpisu nie mógł być art. 313 ust. 1 i 2 prawa upadłościowego, bowiem sprzedaż lokali nie nastąpiła w postępowaniu upadłościowym, tylko w wykonaniu umów przedwstępnych zawartych przez P. sp. z o.o., prowadzącej inwestycję budowlaną na własnym

gruncie, przed datą ogłoszenia upadłości ponadto w oparciu o zezwolenie sędziego komisarza. Cena została uiszczona przez nabywcę przed wpisaniem hipoteki na rzecz G. SA oraz przed ogłoszeniem postanowieniem z dnia 1 lipca 2015 r. upadłości likwidacyjnej P. sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił zażalenie uczestnika G. SA na powyższe postanowienie. Stwierdził, że orzeczenie, mimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu. Wskazał, odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, że art. 313 ust. 1 i 2 prawa upadłościowego stanowi przepis szczególny w odniesieniu do art. 76 u.k.w.h. i ma zastosowanie w sprawie, bowiem sprzedaż nastąpiła w toku postępowania upadłościowego za zgodą sędziego komisarza. Z tej przyczyny hipoteki wygasły z mocy prawa i nie mogły być przeniesione do założonych ksiąg wieczystych.

Skargę kasacyjną od orzeczenia Sądu drugiej instancji wniósł uczestnik G. S.A. Wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania powołał obie podstawy kasacyjne (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W ramach naruszenia prawa materialnego wskazał na błędne zastosowanie art. 313 ust. 1 i 2 p.u. w sytuacji, gdy umowa, na podstawie której zostało ustanowione i zbyte odrębne prawo do lokali, została zawarta w wykonaniu umów przedwstępnych, stąd nie nosiła cech sprzedaży likwidacyjnej oraz niezastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 133 § 2a i § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. upatruje skarżący w doręczeniu kwestionowanego postanowienia na adres siedziby spółki, a nie na adres do doręczeń wskazany w zażaleniu, będący adresem jej nieprofesjonalnego pełnomocnika.

Wnioskodawca wniósł o odrzucenie skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej podnosząc, że nie przysługuje ona od orzeczenia w przedmiocie umorzenia postępowania wieczystoksięgowego (art. 519¹ § 1 k.p.c.).

Sąd Najwyższy zważył:

W pierwszym rzędzie rozważenia wymagają zagadnienia prawa procesowego. Zgodnie z art. 519¹ § 1 k.p.c., od wydanego przez sąd drugiej

instancji postanowienia w przedmiocie odrzucenia wniosku i umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie przysługuje w sprawach z zakresu prawa rzeczowego skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Postępowanie wieczystoksięgowe, uregulowane w art. 626¹-626¹³ k.p.c., stanowi jeden z rodzajów spraw z zakresu prawa rzeczowego przewidzianych w dziale II księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego. Wykładnia systemowa prowadzi do jednoznacznego wniosku, że dopuszczalna jest skarga kasacyjna od postanowienia kończącego postępowanie wieczystoksięgowe, będącego w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. sprawą z zakresu prawa rzeczowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 76/14). Orzecznictwo przyjmuje zgodnie, że przez postanowienie w przedmiocie odrzucenia wniosku i umorzenia postępowania należy rozumieć, obok orzeczeń sądu drugiej instancji bezpośrednio odrzucających wnioski albo umarzających postępowanie, także te, którymi taki sąd oddalił zażalenie na postanowienie sądu pierwszej instancji odrzucające wniosek albo umarzające postępowanie, o ile jego przedmiotem jest bezpośrednio kwestia zasadności tego rozstrzygnięcia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CK 110/02, z dnia 7 lipca 2004 r., I CZ 63/04, z dnia 18 marca 2009 r., IV CZ 22/09).

Kasacyjny zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 133 § 2a i § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., mającego polegać na doręczeniu postanowienia Sądu Okręgowego pod niewłaściwym adresem, tj. siedziby spółki, a nie adres do doręczeń wskazany w zażaleniu, nie poddaje się kontroli. Uchybienie przepisom prawa procesowego stanowi uzasadnioną podstawę kasacyjną tylko w wypadku wykazania jego istotnego wpływu na wynik postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Skarżący uchylił się od przedstawienia takiego związku i jego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że kognicja Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym jest ograniczona i dopuszcza badanie z urzędu jedynie nieważności postępowania (art. 398¹³ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Budzące wątpliwości zagadnienie dopuszczalności zaskarżania skargą przez wierzyciela hipotecznego orzeczeń referendarza w przedmiocie niedokonania

z urzędu wpisu hipotek, ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, do współobciążenia jako hipotek łącznych w księgach wieczystych założonych dla odłączanych lokali, stanowiących przedmiot odrębnej własności, należy zatem pominąć.

Chybiona jest kasacyjna podstawa naruszenia prawa materialnego. Przypomnieć należy, że zakres obciążenia nieruchomości hipoteką zabezpieczającą oznaczoną wierzytelność wyznacza czynność prawna jej ustanowienia. Ustanowienie odrębnej własności nawet jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, jest podziałem nieruchomości i powoduje powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek zostanie wyłączony przepisem szczególnym. Powstanie hipoteki łącznej nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz jej przekształcenie, dyktowane interesem wierzyciela, a polegające na prawnym przystosowaniu stworzonego zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 364/10). Skutki sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, jako sprzedaży egzekucyjnej, polegające na wygaśnięciu praw ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej, określa art. 313 oraz art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe. Przepisy te ulegały licznym zmianom, w dacie relewantnej dla umowy sprzedaży (24 sierpnia 2016 r.) obowiązywały w brzmieniu tekstu jednolitego, opublikowanego w Dz. U. 2015 poz. 233, ze zmianą wprowadzoną z dniem 1 stycznia 2016 r. (Dz. U. 2015 poz. 978). W orzecznictwie powstała różnica poglądów dotycząca następstw zawarcia umów sprzedaży odrębnej własności lokali przez syndyka masy upadłości w wykonaniu umowy przedwstępnej, gdy cena została uiszczona przez nabywcę w całości przed ogłoszeniem upadłości, stąd niedokonanych w trybie przetargu lub aukcji. Szczególna regulacja art. 44 ust. 1 i art. 44 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, uzależniająca skutek prawny podziału nieruchomości polegający na wyłączeniu powstania hipoteki łącznej i uzależniony od tego, czy hipoteka na nieruchomości spółdzielczej (tzw. macierzystej) istniała w dniu wejścia w życie tej ustawy, legła u podstaw poglądu, że art. 313 ust. 1 i ust. 2, art. 345, 346 i 348 prawa upadłościowego

i naprawczego nie eliminują przesłanki zastosowania art. 44 ust. 1¹ u.s.m. (daty powstania hipoteki), ani też nie mogą tworzyć samodzielnego skutku prawnego, wyłączającego ogólną regułę przewidzianą w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zakresie konsekwencji prawnych podziału nieruchomości obciążonej hipoteką (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r. II CSK 359/10, II CSK 364/10, II CSK 363/10). Podzielił go Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2019 r., III CSK 259/17 wskazując, że sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 ust. 1 p.u.n. musi mieć na celu uzyskanie środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, a dodatkowo musi być dokonana w formie znanej ustawie - Prawo upadłościowe i naprawcze. Uznał, że nie można przyjąć, aby sprzedażą objętą hipotezą normy wynikającej z art. 313 p.u.n. była sprzedaż mająca na celu wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej przed ogłoszeniem upadłości, nie będącej umową wzajemną, a wykonanie zobowiązania obciążającego upadłego przed ogłoszeniem upadłości nie ma na celu maksymalizacji świadczenia wzajemnego uzyskiwanego przez masę. Odmienne ukształtowana linia orzecznicza, zapoczątkowana postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr 4, poz. 65 (podobnie postanowienia z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, III CSK 123/16, III CSK 133/16, z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 197/16), opiera się na poglądzie, że dla kwalifikacji czynności prawnej sprzedaży składnika masy upadłości przez syndyka nie w przetargu, ani w trybie aukcji, ani z wolnej ręki, za cenę, która została uiszczona przed ogłoszeniem upadłości, w świetle brzmienia art. 313 ust. 1 i 2 p.u. jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u. z wynikającymi stąd skutkami, wystarcza sprzedaż składnika masy upadłości w postępowaniu upadłościowym. Argumentowano, że przepisy te dotyczą każdej sprzedaży, bez normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą ich zastosowanie są jedynie ramy czasowe ("w postępowaniu upadłościowym"). Sprzedaż, jako sposób spieniężenia majątku upadłego przez syndyka, zawsze jest umową uregulowaną w art. 535 i nast. k.c. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedstawioną skargę kasacyjną podziela to dominujące stanowisko, z oczywistym zastrzeżeniem dotyczącym wadliwej kwalifikacji umów

przedwstępnych jako umów wzajemnych. W przedmiotowym wypadku zagadnienie to nie występuje, gdyż zgoda sędziego komisarza została wydana w stanie prawnym przewidującym dopuszczalność wykonania zobowiązania upadłego nie wynikającego z umowy wzajemnej (art. 98 ust. ust. 1 i 1c w zw. z art. 448 p.u., w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r., dodany przez art. 428 pkt 61 lit. b ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, Dz.U.2015, poz. 978). Konsekwentnie nabycie praw odrębnej własności lokali przez wnioskodawcę nastąpiło w sposób pierwotny bez obciążeń.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, wobec braku uzasadnionych podstaw kasacyjnych, oddalił skargę (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i nie znajdując podstaw do odstąpienia od, obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, zasady obciążenia stron poniesionymi przez nie kosztami (art. 520 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.) oddalił wniosek A. M. o ich zasądzenie.