

Sygn. akt III CSK 86/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku J. M.
przy uczestnictwie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w K.
o wykreślenie hipotek przymusowych,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 21 września 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 września 2016 r. Sąd Okręgowy w K., w sprawie z wniosku J. M., o wykreślenie hipotek przymusowych, przy uczestnictwie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w K., na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 27 czerwca 2016 r., postanowił oddalić apelację.

W sprawie ustalono następujące okoliczności faktyczne.

Wnioskodawca J. M., został wpisany w dniu 3 października 2014 r., jako właściciel nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., tj.: lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...), przy ul. B. w K., po jego wyodrębnieniu z księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez ten Sąd. Podstawą wpisu była notarialna umowa sprzedaży tego lokalu, z dnia 12 czerwca 2014 r., zawarta na podstawie postanowienia Sędziego Komisarza z dnia 27 maja 2014 r., wydanego w postępowaniu upadłościowym Spółki U. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K., w przedmiocie zezwolenia na wykonanie umowy wzajemnej. W umowie tej zawnioskowano, w szczególności o wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) prawa własności J. M. oraz o wykreślenie z działu IV tej księgi, hipoteki przymusowej łącznej zwykłej do kwoty 35.608,02 zł, wpisanej na rzecz wierzyciela T. Z., jako bezprzedmiotowej, wobec jego zgody na wykreślenie.

J. M. we wniosku z dnia 21 października 2015 r. domagał się wykreślenia z działu IV powyższej księgi wieczystej trzech hipotek przymusowych nr.: (...): do kwoty 430,35 zł; do kwoty 6.831,00 zł; do kwoty 63.602,85 zł, wpisanych, na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych wydanych przeciwko U. sp. z o.o. w K., na rzecz ZUS, przy czym jako podstawę wpisu wskazał: notarialną umowę sprzedaży z dnia 12 czerwca 2014 r. oraz art. 313 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze.

Postanowieniem referendarza sądowego z dnia 30 grudnia 2015 r. wniosek ten został oddalony, z uwagi na to, że nabycie nieruchomości na rzecz wnioskodawcy nie nastąpiło w trybie sprzedaży egzekucyjnej i w efekcie art. 313 ust. 2 zd. 2 prawa upadłościowego i naprawczego nie miał zastosowania w sprawie. Na skutek skargi wnioskodawcy na orzeczenie referendarza Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 27 czerwca 2016 r. ponownie oddalił wniosek. W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że do umów zawieranych na podstawie zezwolenia sędziego komisarza na wykonanie umowy wzajemnej nie mają zastosowania regulacje przepisu art. 313 ust. 2 zd. 2 prawa upadłościowego, a w szczególności, dokonana w postępowaniu upadłościowym sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej i powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Jak zauważył Sąd

Rejonowy, z postanowień notarialnej umowy sprzedaży z dnia 12 czerwca 2014 r. wynikało, że umowa ta została sporządzona w wykonaniu umowy wzajemnej, przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2007 r., przy czym w umowie tej nie znalazł się zapis o sprzedaży lokalu w stanie wolnym od obciążeń. Ponadto, jak ustalił Sąd Rejonowy, sprzedaż ta nie miała miejsca w postępowaniu upadłościowym, nie była zawarta w celu zaspokojenia wierzycieli upadłego, a została zawarta w wykonaniu umowy wcześniejszej, zawartej między stronami kontraktu. Do jej zawarcia nie doszło, jak wymaga przepis art. 320 ust. 1 prawa upadłościowego, w drodze przetargu lub aukcji, czy też w drodze sprzedaży z wolnej ręki w trybie art. 322-323 tej Ustawy. W efekcie, jak zważył Sąd Rejonowy w K., celem wykreślenia objętych wnioskiem hipotek przymusowych, wnioskodawca powinien przedłożyć zgodę wierzyciela na ich wykreślenie. Wobec braku takiego dokumentu w rachubę wchodziła przeszkoda do wpisu. Ostatecznie, więc, wniosek J. M. podlegał oddaleniu zgodnie z art. 626⁹ k.p.c.

Apelacja J. M., od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 27 czerwca 2016 r., została oparta na zarzutach naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.: art. 313 ust. 1 zd. 1 w zw. z art. 91 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. poprzez jego niezastosowanie, wobec błędnego uznania, iż umowa zawarta przez skarżącego z dnia 12 czerwca 2014 r. nie jest sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym, w trybie likwidacyjnym; art. 322 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że umowa ta nie spełnia prawem wymaganej przesłanki sprzedaży z wolnej ręki. We wnioskach apelacji J. M. domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia, przez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr (...) trzech hipotek przymusowych wpisanych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych zgodnie z wnioskiem z dnia 21 października 2015 r., ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelacja wnioskodawcy nie odniosła skutku. Jak przyjął Sąd Okręgowy w K., z postanowienia Sędziego Komisarza z dnia 27 maja 2014 r., wydanego w postępowaniu upadłościowym Spółki U. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K., w przedmiocie zezwolenia na wykonanie umowy wzajemnej, nie wynika aby umowa

przrzeczona sprzedaży nieruchomości (lokal mieszkalny (...)), na którą wyraził zgodę, nastąpiła w stanie wolnym od obciążeń, tak jak to przewidywała umowa przedwstępna. Nadto, w akcie notarialnym Rep. A Nr (...)/2014 (umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 12 czerwca 2014 r.) zawnioskowano o wykreślenie tylko tych hipotek, co do których wierzyciele hipoteczni wyrazili zgodę na ich wykreślenie. W rezultacie Sąd II instancji oddalił apelację J. M., jako bezzasadną.

Wnioskodawca J. M. zaskarżył skargą kasacyjną postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 21 września 2016 r., w całości.

Skargę oparł na zarzutach naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art 313 ust 1 zd. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 roku, poz. 2171) w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie każda umowa sprzedaży nieruchomości dokonana po chwili, w której ogłoszona została upadłość likwidacyjna właściciela, będzie uzasadniała przyjęcie, że taka czynność następuje w warunkach określonych przepisem art 313 ust. 1 zd. 1 Prawo upadłościowe ale tylko taka, która stanowi formę spieniężenia majątku upadłego właściciela nieruchomości, podczas gdy art. 313 ust. 1 zd. 1 Prawo upadłościowe nie wprowadza żadnych wyjątków od tej zasady, jeśli tylko sprzedaż dokonywana jest w postępowaniu upadłościowym o kierunku likwidacyjnym;

2. art. 91 ust. 2 i art 98 ust. 1 Prawo upadłościowe poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. P. w K., zawarta w dniu 12 czerwca 2014 r. pomiędzy Ł. Z. - Syndykiem Masy Upadłości U. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. jako sprzedającym, a Wnioskodawcą jako kupującym, objęta aktem notarialnym, sporządzonym przez notariusza A. C., Rep. A Nr (...)/2014, stanowiła wykonanie zobowiązania upadłej spółki pod firmą U. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K., wynikającego z zawartej przed ogłoszeniem upadłości przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, podczas gdy zobowiązania majątkowe niepieniężne upadłej

spółki pod firmą U. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K., wynikające z zawartej przed ogłoszeniem upadłości przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, to jest zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej zmieniły się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stały się płatne, a zatem umowa sprzedaży z dnia 12 czerwca 2014 roku nie mogła stanowić wykonania zawartej przed ogłoszeniem upadłości likwidacyjnej przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży;

3. art. 56 k.c. w zw. z art. 91 ust. 2 i art. 98 ust. 1 Prawo upadłościowe, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na utożsamieniu celu umowy zawartej dnia 12 czerwca 2014 roku ze skutkami prawnymi tej umowy, wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, podczas gdy celem umowy jest jedynie kryterium wykładni treści oświadczeń woli stron umowy i nie wpływa na skutki prawne czynności prawnej wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

W skardze kasacyjnej podniesiono także zarzuty naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy to jest art. 385 k.p.c., poprzez oddalenie apelacji pomimo nierozpoznania zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 91 ust. 2 Prawo upadłościowe, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Prokurator Generalny w stanowisku z dnia 27 października 2017 r. wyraził pogląd, że skarga kasacyjna J. M. powinna zostać uwzględniona.

Sąd Najwyższy, zważył co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie z uwagi na naruszenie przez Sąd Okręgowy art 313 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. Problem przedstawiony w skardze kasacyjnej był już przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy. W postanowieniu z dnia 18 maja 2017 r. (III CSK 197/16), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że 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 (podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy także w postanowieniach z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, Biul. SN 2017/5/15 oraz 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, III CSK 123/16 i III CSK 133/16).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela poglądy wyrażone w powołanych orzeczeniach. Niesłuszne jest stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, 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. Umowa zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Syndykiem w dniu 12 czerwca 2014 r. była niewątpliwie umową sprzedaży, tak pod względem przedmiotowym jak i pod względem treści oświadczeń woli złożonych przez strony i odpowiadała treści art. 535 k.c. Niewątpliwie również umowa ta dotyczyła składnika masy upadłości i nastąpiła w toku postępowania upadłościowego. Art. 313 p.u. nie stawia dodatkowych wymagań, uzależniających uznanie dokonanej czynności prawnej za sprzedaż dokonaną w postępowaniu upadłościowym, a w szczególności nie uzależnia uznania czynności prawnej za sprzedaż egzekucyjną od zapłacenia ceny również w toku postępowania upadłościowego ani od dokonania jej w trybie przetargu czy aukcji albo z wolnej ręki. Oczywiście, z punktu widzenia wierzycieli upadłego najkorzystniejsza jest

sytuacja, gdy do zapłaty ceny dochodzi dopiero po zawarciu umowy i wówczas cena ta podnosi wartość masy upadłości, służąc zaspokojeniu wszystkich wierzycieli, a nie tylko klientów dewelopera. Wykładania art. 313 ust. 1 i 2 p.u. zastosowana przez Sąd Okręgowy wprowadza jednak zbyt daleko idące ograniczenia normatywne, które z treści powołanego przepisu nie wynikają. Przepis art. 313 ust. 1 i 2 p.u. nie może być wykładany w taki sposób, który prowadziłby do nieuzasadnionej odmowy jego zastosowania, a w konsekwencji do obciążenia hipoteką nabywcy nieruchomości w wyniku sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, za którą to nieruchomość nabywca zapłacił już wcześniej kwotę odpowiadającą pełnej (lub znacznej części) cenie kupna. Prawidłowa wykładnia tej normy prawnej nie może bowiem pomijać uwzględnienia konstytucyjnego obowiązku władz publicznych udzielania ochrony m.in. konsumentom (art. 76 Konstytucji RP) przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi w postaci próby obciążenia nabywcy hipoteką na nabytej nieruchomości, a mającej zabezpieczać nawet uzasadnione interesy innego kontrahenta sprzedawcy tej nieruchomości, pomimo, że sprzedawca wcześniej otrzymał już od kupującego kwotę odpowiadającą pełnej cenie sprzedanej nieruchomości. Wygaśnięcie ex lege hipoteki w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależnione od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości (art. 313 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.).

Zastosowaniu do sprzedaży dokonanej pomiędzy J. M. a Syndykiem przepisu art. 313 ust. 1 i 2 p.u. nie sprzeciwia się też okoliczność, że sprzedaży dokonano w wykonaniu postanowień wcześniej zawartej umowy przedwstępnej. Przeszkodą nie jest w tym przedmiocie art. 98 ust. 1 p.u., ponieważ, w razie niewykonania zobowiązań wynikających z każdej umowy wzajemnej, przepis ten określa m.in. uprawnienia syndyka do wykonania zobowiązania upadłego, za zgodą sędziego komisarza, co oczywiście obejmuje również uprawnienie tegoż syndyka do wykonania zobowiązania upadłego w postaci zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W tej sytuacji, skoro sprzedaż lokalu mieszkalnego wnioskodawcom 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. Ewentualny faktyczny brak możliwości uzyskania realnego zaspokojenia się przez uprawnionego nie neguje wystąpienia ustawowego skutku w postaci wygaśnięcia istniejących zabezpieczeń. Skutku tego nie niweczy także wyłączenie przez sędziego komisarza dokonanie sprzedaży lokalu w stanie wolnym od obciążeń, skoro skutek taki następuje z mocy samego prawa i w granicach określonych w art. 313 ust. 2 p.u.

Ponieważ skarżący nie złożył w skardze kasacyjnej wniosku o orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy, z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., wobec zasadności części podstaw kasacyjnych, orzeczono jak w sentencji.