

UCHWAŁA

Dnia 18 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku wierzyciela Skarbu Państwa - Prezydenta W., Gminy W.
przy uczestnictwie dłużnika J. Ś.
o egzekucję świadczeń pieniężnych z prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości,
po rozstrzygnięciu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 listopada 2021 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Rejonowy w W.
postanowieniem z dnia 17 lipca 2020 r., sygn. akt I Cz (...),

Czy po umorzeniu z mocy prawa na podstawie art. 146 ust. 1 zd. 2
prawa upadłościowego postępowania egzekucyjnego skierowanego
do majątku wchodzącego w skład masy upadłości dopuszczalne jest
wydanie postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości,
jeżeli przybicia prawomocnie udzielono przed ogłoszeniem upadłości,
a wezwanie o cenę nabycia nastąpiło po prawomocnym ogłoszeniu
upadłości i nabywca egzekucyjny wpłacił ją w terminie?

podjął uchwałę:

**Uprawomocnienie się postanowienia o ogłoszeniu upadłości
dłużnika (art. 146 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 28 lutego
2003 r. - Prawo upadłościowe, tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz.
1228 ze zm.) nie jest przeszkodą do przysądzenia własności
nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego, któremu
prawomocnie udzielono przybicia przed ogłoszeniem upadłości
dłużnika i który wykonał warunki licytacyjne (art. 998 § 1 k.p.c.).**

UZASADNIENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w W. T.K. na wniosek wierzycieli Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W. i Gminy Miasta W. wszczął postępowanie o egzekucję świadczeń pieniężnych z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...]/22, [...], obręb G., położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz z prawa własności posadowionego na niej budynku, do których to praw tytuł przysługuje dłużnikowi J.Ś.

W dniu 23 maja 2019 r. odbyła się licytacja prawa będącego przedmiotem egzekucji. Postanowieniem z dnia 23 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w W. udzielił jego przybicia na rzecz M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w [...] za cenę wywołania odpowiadającą 3/4 sumy oszacowania. Postanowienie to, wobec jego niezaskarżenia, uprawomocniło się w dniu 31 maja 2019 r.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2019 r. Sąd Rejonowy w W. ogłosił upadłość dłużnika J. Ś., jako osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej. O powyższym syndyk zawiadomił komornika i sąd nadzorujący egzekucję.

Postanowieniami z dnia 13 września 2019 r. komornik sądowy stwierdził umorzenie postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko dłużnikowi J. Ś. mocy prawa na podstawie art. 146 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1228 ze zm.; dalej - pr. up.).

Zarządzeniem z dnia 11 października 2019 r. sędzia wezwał M. Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o zapłatę ceny nabycia po potrąceniu złożonej uprzednio rękojmi. W dniu 17 października 2019 r. Spółka wykonała warunki licytacyjne przez wpłacenie na rachunek depozytowy Ministra Finansów kwoty odpowiadającej cenie nabycia.

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w W. na podstawie art. 998 § 1 k.p.c. przysądził będące przedmiotem licytacyjnej sprzedaży prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem

własności posadowionego na niej budynku na rzecz M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. za cenę 633.750 zł, zapłaconą w całości gotówką.

W zażaleniu na postanowienie z dnia 23 grudnia 2019 r. syndyk masy upadłości dłużnika wniósł o jego uchylenie i umorzenie postępowania w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości. Zarzucił, że postępowanie egzekucyjne w stosunku do masy upadłości zostało umorzone w dniu 2 sierpnia 2019 r. z mocy prawa na podstawie art. 146 ust. 1 zdanie drugie pr. up. Postępowanie w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości stało się zatem bezprzedmiotowe. W świetle art. 146 ust. 1 zdanie trzecie pr. up. jedynie zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia prawomocnie udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłacił w terminie cenę nabycia. Umorzenie postępowania egzekucyjnego zniweczyło skutki przybicia. Wezwanie nabywcy do zapłaty ceny miało miejsce w dniu 11 października 2019 r., a zatem nie zachodzi konieczność ochrony jego interesu. Także ekonomia nie przemawia za kontynuowaniem egzekucji. Postępowanie upadłościowe stwarza bowiem lepsze warunki do zabezpieczenia interesów wierzycieli, gdyż licytacja nieruchomości może się w nim rozpocząć od ceny oszacowania.

Nabywca nieruchomości oraz wierzyciele wnieśli o oddalenie zażalenia.

W postępowaniu zażaleniowym powstało zagadnienie prawne przytoczone w sentencji, które Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 17 lipca 2020 r. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że postępowanie egzekucyjne z użytkowania wieczystego dłużnika zostało wszczęte po dniu 8 września 2016 r., tj. po wejściu w życie ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1311). W świetle zmienionej tą ustawą art. 967 k.p.c. obowiązek wezwania licytanta o brakującą cenę nabycia spoczywał na komorniku. Wobec jego bierności, o cenę nabycia wezwał sędzia nadzorujący czynności egzekucyjne, a miało to miejsce już po uprawomocnieniu postanowienia o ogłoszeniu upadłości.

Zdaniem Sądu Rejonowego, z literalnej wykładni art. 146 ust. 1 pr. up. wynika, że do przysądzenia własności nieruchomości może dojść wyłącznie na etapie zawieszenia postępowania egzekucyjnego, zatem tylko w sytuacji, gdy do wezwania o brakującą cenę nabycia doszło w okresie poprzedzającym prawomocność postanowienia o ogłoszeniu upadłości i w tym czasie wykonane zostaną warunki licytacyjne. A *contrario* niedopuszczalne jest przysądzenie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało już umorzone z mocy prawa w związku z uprawomocnieniem się postanowienia o ogłoszeniu upadłości, chociaż prawomocnego przybicia udzielono przed jej ogłoszeniem, a po ogłoszeniu upadłości nabywca wpłacił na wezwanie cenę nabycia. Dopuszczalność porzucenia na językowej wykładni art. 146 pr. up., nieuwzględniającej kontekstu systemowego, Sąd Rejonowy uznał jednak za wątpliwą. Oznaczałaby ona, że data podjęcia przez organ egzekucyjny czynności polegającej na wezwaniu do wykonania warunków licytacyjnych decydowałaby o utrzymaniu lub utracie uprawnienia zastrzeżonego na rzecz nabywcy w art. 995 k.p.c., choćby w terminie wykonał warunki licytacyjne. W art. 46 ust. 1 zdanie trzecie pr. up. ustawodawca dał wyraz temu, że dąży do zapobieżenia zniesieniu egzekucji z nieruchomości w sytuacji, gdy w postępowaniu egzekucyjnym doszło już do udzielenia przybicia na rzecz nabywcy egzekucyjnego, i po tej czynności ogłoszono upadłość dłużnika egzekwowanego. Względy celowości w zestawieniu z regulacją z art. 826 k.p.c. mogą przemawiać za dopuszczeniem możliwości przysądzenia prawa do nieruchomości po umorzeniu postępowania egzekucyjnego, jeżeli do uprawomocnienia postanowienia o przybicu doszło przed ogłoszeniem upadłości dłużnika. Do masy upadłości zostałaby wówczas przekazana - jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2017 r., III CZP 80/17 (OSP 2019, nr 3, poz. 26) - cała cena nabycia.

Sąd Rejonowy zauważył, że gdyby organ egzekucyjny w niniejszej sprawie niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicu wykonał obowiązek wezwania o brakującą cenę, to nabywca miałby możliwość wykonania obowiązków licytacyjnych przed prawomocnością postanowienia o ogłoszeniu upadłości i mógłby bez przeszkód uzyskać orzeczenie o przysądzeniu nabytego

prawa. Założenie, że o skutecznym nabyciu prawa własności licytowanej nieruchomości może rozstrzygać czas, w którym organ egzekucyjny rzeczywiście podejmie czynności leżące w zakresie jego kompetencji jest krzywdząca dla nabywcy, który z uwagi na prawomocność postanowienia o przybiciu uzyskał uprawnienie do przysądzenia prawa, od uprawomocnienia się przybicia oczekiwał na działanie organu egzekucyjnego i nie miał żadnego wpływu na termin, w którym wezwanie do wykonania obowiązków licytacyjnych zostanie do niego skierowane, a zatem i na to, kiedy będzie mógł spełnić przesłanki warunkujące skuteczne przysądzenie własności na jego rzecz.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Licytacyjna sprzedaż nieruchomości przebiegająca według przepisów o egzekucji z nieruchomości nie jest drogą dojścia do zawarcia umowy sprzedaży, lecz sposobem na uzyskanie z majątku dłużnika środków pozwalających na przymusowe zaspokojenie wierzyciela. Z perspektywy osoby uzyskującej przysądzenie własności, nabycie nieruchomości na licytacji jest nabyciem pierwotnym, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, następującym niezależnie od tego, czy dłużnikowi rzeczywiście przysługiwał tytuł do nieruchomości zajętej w prowadzonym przeciwko niemu postępowaniu egzekucyjnym (art. 999-1003 k.p.c.). Nabycie to nie rodzi zatem roszczeń właściwych umowie sprzedaży w relacji nabywca - dłużnik egzekwowany. Rękojnia i cena nabycia wpłacana jest przez nabywcę nie na rzecz dłużnika, a na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Dysponuje nią zatem nie dłużnik, lecz organy egzekucyjne zaangażowane w postępowanie egzekucyjne i odpowiedzialne za jego prawidłowy przebieg. W razie gdy cel postępowania egzekucyjnego nie zostaje osiągnięty, organy egzekucyjne (a nie dłużnik) zobowiązane są zwrócić nabywcy pobrane od niego środki, które nie zostały rozdysponowane stosownie do przepisów o planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Wbrew zatem obawom żalącego się, gdyby nie doszło do przysądzenia własności nieruchomości po wpłaceniu rękojmi i pozostałej części ceny nabycia, kwota wpłacona z tego tytułu przez nabywcę podlega zwróceniu mu przez organ egzekucyjny, nie zaś przekazaniu do masy upadłości z założeniem, że nabywca będzie poszukiwał jej

zwrotu jako wierzyciel dłużnika i w kolejności wyznaczonej przez przepisy o kolejności zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym.

Wysokie koszty egzekucji z nieruchomości i jej skomplikowany przebieg sprawiają, że ustawodawca określił moment, do którego dłużnik może spełnić ciążący na nim obowiązek zaspokojenia wierzyciela i dzięki temu uniknąć utraty prawa do nieruchomości. W świetle art. 981 k.p.c., do umorzenia egzekucji z nieruchomości może dojść wtedy, gdy należność wierzyciela będzie uiszczona wraz z kosztami przed zamknięciem przetargu. O takim wyznaczeniu terminu, w którym dłużnik może zaspokoić wierzyciela, jeśli chce uniknąć utraty praw do nieruchomości, decyduje także ta okoliczność, że osoba, która zaangażowała swój czas i środki w postępowaniu egzekucyjnym przez wpłacenie ręki oraz udział w licytacji, i od której wymagane będzie wykonanie warunków licytacyjnych, musi mieć pewność, że jej wysiłki nie zostaną zniweczone przez okoliczności, które jej nie dotyczą, choćby wiązały się ze stworzeniem warunków do zaspokojenia wierzyciela.

Po zamknięciu przetargu, postępowanie egzekucyjne z nieruchomości wkracza w kolejną fazę, jaką jest udzielenie przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę za nieruchomość. Ustawodawca limituje przesłanki, które mogą zadecydować o odmowie przybicia. W świetle art. 991 § 2 k.p.c. może to nastąpić wtedy, gdy postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu albo jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie. O odmowie przybicia może zadecydować wystąpienie którejkolwiek z przesłanek zawieszenia lub umorzenia postępowania egzekucyjnego, pod warunkiem jednak, że zaistniały one zanim postępowanie egzekucyjne znalazło się na etapie rozstrzygania o przybiciu. Jeżeli zatem umorzenie lub zawieszenie postępowania miałyby nastąpić na wniosek, sąd odmówi przybicia tylko wtedy, gdy stosowny wniosek został złożony przez legitymowany podmiot przed ogłoszeniem postanowienia. Przesłanki umorzenia postępowania z mocy prawa lub z urzędu, sąd uwzględnia z urzędu.

W Kodeksie postępowania cywilnego ustawodawca nadał przybiciu charakter samodzielnego etapu w egzekucji z nieruchomości, którego specyfika polega na tym, że od tego momentu czynności egzekucyjne wykonuje sąd, kończy się udział w licytacji licytantów, którzy nie zaoferowali najwyższej ceny, a prawomocność postanowienia o przybiciu prekluduje możliwość zaskarżenia uchybień popełnionych na wcześniejszych etapach postępowania.

Cel postępowania egzekucyjnego z nieruchomości zostaje osiągnięty wtedy, gdy będąca jego przedmiotem nieruchomość znajdzie nabywcę, który wykona warunki licytacyjne albo decydujące o skutecznym złożeniu wniosku o przejęcie na własność nieruchomości rolnej przez współwłaściciela (art. 958 k.p.c.) lub nieruchomości o innym przeznaczeniu po bezskutecznej pierwszej licytacji (art. 982 k.p.c.) i po bezskutecznej drugiej licytacji (art. 984 i 989 k.p.c.). Warunkiem tym jest zapłacenie w terminie ustalonej ceny za nieruchomość. Stosownie do art. 995 k.p.c. osoba, na rzecz której udzielono przybicia, uzyskuje, jeżeli wykona warunki licytacyjne, prawo do przysądzenia na jej rzecz własności nieruchomości. Prawo to powstaje już z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu, a niewykonanie warunków licytacyjnych powoduje jego wygaszenie. Prawo do przysądzenia własności ma charakter publiczny, gdyż istnieje w relacji do organu procesowego, który po stwierdzeniu, że warunki licytacyjne zostały wykonane, ma obowiązek je zrealizować na rzecz nabywcy przez wydanie orzeczenia o określonej treści. Jego procesowy charakter sprawia, że nie jest możliwe jego przeniesienie na rzecz innej osoby w drodze czynności prawnej. W sytuację prawną nabywcy, który uzyskał przybicie mogą jednak wstąpić jego następcy prawni pod tytułem ogólnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 139/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 220). Nabywca, który uzyskał przybicie nie może zbyć lub zrzec się prawa do przysądzenia własności. Postanowienie o przysądzeniu własności sąd wydaje bowiem z urzędu, jeżeli stwierdzi, że zachodzą przesłanki oznaczone w art. 998 k.p.c. i po zbadaniu wyłącznie tych przesłanek (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKN 383/97, niepubl.).

Stosownie do art. 146 ust. 1 zdanie pierwsze pr. up., zamieszczonego w dziale V tej ustawy pt. „Wpływ ogłoszenia upadłości na postępowania sądowe

i administracyjne”, ogłoszenie upadłości jest przesłanką zawieszenia z mocy prawa wszczętego przed dniem ogłoszenia upadłości postępowania egzekucyjnego skierowanego do majątku wchodzącego w skład masy upadłości. Zawieszenie postępowania egzekucyjnego - jak każdego innego postępowania - ma charakter rozstrzygnięcia tymczasowego, stabilizującego stosunki procesowe na czas trwania przeszkód w prowadzeniu postępowania, ale zarazem wykluczającego podejmowanie dalszych czynności procesowych w postępowaniu, w którym ujawniły się przyczyny jego zawieszenia. Czynności egzekucyjne dokonane do chwili zawieszenia pozostają przy tym w mocy. W art. 146 ust. 1 zdanie trzecie pr. up. ustawodawca wprowadził wyjątek od przytoczonej wyżej reguły opisującej znaczenie przesłanek zawieszenia postępowania dla biegu czynności procesowych w sprawie i stwierdził, że zawieszenie postępowania egzekucyjnego w związku z ogłoszeniem upadłości dłużnika nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia prawomocnie udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłaci w terminie cenę nabycia. Unormowanie to ma na celu usunięcie przeszkody do zrealizowania prawa podmiotowego, które uzyskał nabywca po prawomocnym udzieleniu mu przybicia i zwałania z konieczności oczekiwania z jego realizacją do momentu, aż zaistnieją warunki do umorzenia postępowania.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości, postępowanie egzekucyjne skierowane do rzeczy lub prawa wchodzących w skład masy upadłości podlega umorzeniu z mocy prawa. Umorzenie postępowania oznacza jego zakończenie w sposób ostateczny i definitywny z przyczyny, która wystąpiła następnie, przy równoczesnym uchyleniu wszystkich dokonanych uprzednio czynności. Umorzenie postępowania egzekucyjnego powoduje uchylenie zajęcia i przywraca stan prawny, jaki istniał przed dokonaniem pierwszych czynności egzekucyjnych. Odpadają wówczas wszelkie ograniczenia w rozporządzaniu przedmiotem, do którego skierowano egzekucję. Nie może ono jednak prowadzić do naruszenia praw osób trzecich, uzyskanych w związku z dokonanymi w sprawie czynnościami egzekucyjnymi (art. 826 k.p.c.), a zatem np. prawa zarządcy nieruchomości do wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków (art. 939 k.p.c.), prawa pracowników zatrudnionych na nieruchomości podlegającej

zarządowi do zaspokojenia ich bieżących należności z kwoty pożytków uzyskanych z zarządu (art. 940 pkt 2 k.p.c.), prawa biegłych do wynagrodzenia za opinie sporządzone w sprawie i odpowiednio także prawa nabywcy, któremu wcześniej prawomocnie udzielono przybicia do przysądzenia na jego rzecz własności nieruchomości, jeżeli wykonał warunki licytacyjne.

Konsekwencje umorzenia postępowania egzekucyjnego z uwagi na uprawomocnienie się postanowienia o ogłoszeniu upadłości dłużnika są zbieżne z wywoływanymi przez umorzenie postępowania egzekucyjnego z każdego innego uzasadniającego to powodu i oznaczone są w art. 826 k.p.c. Ten przepis, w powiązaniu z art. 998 k.p.c., upoważnia sąd do wydania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy, który przed ogłoszeniem upadłości uzyskał prawomocne przybicie i następnie wykonał warunki licytacyjne. Gdyby ustawodawca zamierzał wprowadzić od niego wyjątek dla sytuacji, gdy do umorzenia postępowania egzekucyjnego dochodzi w związku z uprawomocnieniem się postanowienia o ogłoszeniu upadłości dłużnika, to powinien temu dać wyraz w przepisie szczególnym, jednoznacznie wyłączającym działanie w takim przypadku art. 826 k.p.c. Tymczasem stało się odwrotnie, ustawodawca ustalił normę szczególną, ale wobec regulacji zakładającej, że organ procesowy nie podejmuje czynności w zawieszonym postępowaniu i w art. 146 ust. 1 zdanie trzecie pr. up. stwierdził, że nieprawomocne ogłoszenie upadłości dłużnika nie jest przeszkodą do przysądzenia własności nieruchomości na rzecz nabywcy, który uzyskał wcześniej prawomocne przybicie i wykonał warunki licytacyjne. Z tego szczególnego przepisu nie można wyprowadzać wniosku, że umorzenie postępowania po uprawomocnieniu się ogłoszenia upadłości tworzy taką przeszkodę. Zbyt wiele przypadkowych z punktu widzenia nabywcy okoliczności decyduje o tym, kiedy uprawomocni się postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika oraz kiedy on sam jako nabywca licytacyjny będzie w stanie wykonać warunki licytacyjne, aby można uzależnić to, czy zrealizowane zostanie jego prawo podmiotowe do nabycia własności nieruchomości, od momentu, w którym uprawomocni się postanowienie o ogłoszeniu upadłości. Postępowanie egzekucyjne z nieruchomości jest na tyle kosztowe, pracochłonne i długotrwałe, że zarówno sam dłużnik, jak i jego wierzyciele mają dość czasu, by przed

wydaniem postanowienia o przybiciu na rzecz nabywcy nieruchomości wystąpić z ewentualnymi wnioskami o ogłoszenie upadłości dłużnika. Jeśli tego nie uczynią, a nieruchomość znajdzie nabywcę, to jego prawo podmiotowe do uzyskania przysądzenia własności w związku z wykonaniem warunków licytacyjnych po prawomocnym uzyskaniu przybicia przed ogłoszeniem upadłości, musi być respektowane przez organy procesowe.

Mając powyższe na uwadze, podjęto przytoczoną w sentencji uchwałę.