

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku Syndyk masy upadłości E. K. – J. K., M. G., M. G., K. W. i P. W.

przy uczestnictwie "D." sp. z o.o. spółki komandytowej w W., S. B., "S." Sp. z o.o. w D.,

E. O., P. S.A.

w W. i P. S.A. w W.

o wpis hipotek w dziale czwartym ksiąg wieczystych nr (...), (...) oraz (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 26 lutego 2020 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika S. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 26 lutego 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną

2) zasądza od skarżącego na rzecz M. G. i M. G. koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 240 (dwieście czterdzieści) zł.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w O. wpisał w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na

której deweloper E. K. (poprzednio E. K. C.) wybudowała dwulokalowe budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 483 000 zł na rzecz S. B. na pierwszym miejscu hipotecznym oraz wpisał hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 483 000 zł na rzecz S. B. na pierwszym miejscu hipotecznym w dziale IV księgi wieczystej nr (...) oraz księgi wieczystej nr (...) (księgach prowadzonych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych, stanowiących własność odpowiednio małżonków G. i małżonków W.).

Po rozpoznaniu apelacji M. G. i M. G., właścicieli lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą Kw nr (...), Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 26 lutego 2018 r. zmienił zaskarżone postanowienie Sądu pierwszej instancji w punkcie pierwszym w ten sposób, że utrzymał w mocy, dokonany przez Referendarza Sądu Rejonowego w O. w dniu 21 listopada 2016 r., wpis polegający na wykreśleniu wpisu hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483 000 zł na rzecz S. B. w księdze wieczystej nr (...). Sąd Okręgowy zmienił także zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w punkcie drugim w ten sposób, że wykreślił dokonany na jego podstawie wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483 000 zł na rzecz S. B. na pierwszym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego apelujących.

Podstawę faktyczną postanowienia stanowiły ustalenia, z których wynika, że w dniu 6 września 2010 r. M. i M. małżonkowie G. zawarli z E. K. C., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą K., umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego (k. 20-33 akt księgi wieczystej nr (...)), na mocy której deweloper zobowiązała się wybudować na działce nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), budynek w zabudowie szeregowej, składający się z dwóch lokali mieszkalnych oraz wyodrębnić w nim opisany w umowie lokal mieszkalny i przenieść go na rzecz kupujących małżonków G. ze stosownymi udziałami w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w działce gruntu stanowiącym drogę, zaś kupujący zobowiązali się zapłacić określoną w umowie cenę. Wynikające z tej umowy roszczenie małżonków G. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr (...). W dziale IV tej księgi nie było wówczas żadnych wpisów. Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 r., Sąd Rejonowy ogłosił upadłość E. K. C. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą K., obejmującą likwidację

majątku (k. 188 akt), co zostało ujawnione we wskazanej wyżej księdze wieczystej nr (...). W dniu 13 marca 2015 r. Zgromadzenie Nabywców Lokali Mieszkalnych podjęło na podstawie art. 425⁴ ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu obowiązującym w okresie między dniem 29 kwietnia 2012 r. i dniem 1 stycznia 2016 r., dalej „p.u.n.”) uchwałę w sprawie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które zostało objęte osobną masą upadłości na podstawie art. 425² p.u.n. Postanowieniem z dnia 5 listopada 2015 r. Sędzia Komisarz wydał Syndykowi masy upadłości dewelopera zgodę na wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych w budynkach szeregowych i ich sprzedaż z wolnej ręki na rzecz nabywców lokali, którzy zapłacili cenę nabycia. W dniu 14 grudnia 2015 r., Syndyk masy upadłości E. K. zawarł z M. i M. G. notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży oraz umowę sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej (k. 1-9 akt księgi wieczystej Kw nr (...)). W umowie zawarto wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) roszczenia małżonków G. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, o wyodrębnienie z tej księgi lokalu będącego przedmiotem sprzedaży i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (lokalowej) oraz wpisanie w niej wskazanych we wniosku danych. Realizując ten wniosek, Sąd Rejonowy w O. założył dla lokalu księgę wieczystą Kw nr (...) i ujawnił w nim wskazane wyżej informacje. Drugi lokal mieszkalny w budynku szeregowym nabyli na podstawie umowy z Syndykiem zawartej w dniu 14 grudnia 2015 r. K. i P. małżonkowie W.. Dla lokalu tego założono księgę wieczystą Kw nr (...). Dalej ustalono, że hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 483 000 zł na rzecz wierzyciela S. B., zabezpieczająca przysługującą mu wierzytelność wekslową, figurowała w księdze wieczystej Kw nr (...), z której odłączono nieruchomość gruntową do księgi wieczystej nr (...) bez przeniesienia do tej księgi współobciążenia hipoteką umowną łączną na rzecz S. B.. Postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 marca 2012 r. dokonano wpisu hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 483 000 zł na rzecz wierzyciela S. B. w księdze wieczystej nr (...) na pierwszym miejscu hipotecznym.

Opierając się na tych ustaleniach, Sąd Okręgowy uznał, że umowa z dnia 14 grudnia 2015 r. wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży na rzecz nabywców małżonków G., którzy uiścili pełną cenę nabycia,

miała charakter sprzedaży egzekucyjnej i skutkowała, zgodnie z art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., wygaśnięciem hipoteki przysługującej S. B., ujawnionej w księdze wieczystej nr (...).

W skardze kasacyjnej wierzyciel hipoteczny S. B. zarzucił naruszenie art. 425⁵ ust.1 p.u.n., art. 313 ust. 2 p.u.n, art. 76 ust. 1 i 5 u.k.w.h. oraz art. 21 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Najistotniejsze w rozpoznawanej sprawie zagadnienie prawne dotyczy tego, czy sprzedaż przez Syndyka masy upadłości dewelopera wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na rzecz nabywców małżonków G. miała charakter sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu jej zawarcia oraz jakie były jej skutki dla hipoteki umownej łącznej ujawnionej na rzecz skarżącego S. B. w księdze wieczystej (...). Umowa sprzedaży została zawarta po ogłoszeniu upadłości dewelopera E. K. C. pod rządami przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu obowiązującym w okresie między dniem 29 kwietnia 2012 r. i dniem 1 stycznia 2016 r., w tym przepisów art. 425¹-art. 425⁵ zlokalizowanych w Tytule IA wprowadzonym do prawa upadłościowego i naprawczego przez art.36 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377). Wskazany w skardze kasacyjnej art. art. 425⁵ ust. 1 p.u.n. stanowił, że w przypadku, o którym mowa w art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, a zatem w przypadku kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka, syndyk przenosi na nabywców prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, a kwoty pozostałe w osobnej masie upadłości wchodziły do funduszków masy upadłości. Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości. 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.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego odnoszącym się do podobnych, do występującego w tej sprawie, stanów faktycznych w identycznym stanie prawnym, dominuje stanowisko, zgodnie z którym, jeżeli, z uzasadnionych przyczyn dojdzie do ważnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przez syndyka masy upadłości przedsiębiorcy dewelopera na rzecz nabywcy, który zapłacił pełną cenę, to nie stanowi to przeszkody do kwalifikowania tej czynności prawnej jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. z wynikającymi stąd konsekwencjami w postaci wygaśnięcia praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Do takiej kwalifikacji tej czynności prawnej w świetle brzmienia przytoczonej normy wystarczające jest, 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 (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 197/16, nie publ., z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65, z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, niepubl., z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 123/16, niepubl. oraz z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 133/16, niepubl.).

W literaturze przeważało natomiast stanowisko przeciwne, zgodnie z którym zawarta przez syndyka masy upadłości dewelopera z nabywcą, umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego pod rządami art. 425¹-art.425⁵ p.u.n., nie miała charakteru sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 3 p.u.n. Ostatecznie tę kwestię uregulował ustawodawca, wprowadzając do prawa upadłościowego, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r., art. 425f przewidujący, że w przypadku

dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z art. 425e do umowy deweloperskiej przepisu art. 98 nie stosuje się w zakresie, w jakim przewiduje uprawnienie syndyka do odstąpienia od umowy, a do roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej przepisu art. 91 nie stosuje się. Roszczenie nabywcy zaspokajane jest przez przeniesienie własności lokalu. Przeniesienie własności lokalu nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej. Przepisu art. 313 nie stosuje się.

Rozpoznawana sprawa dotyczy jednak stanu faktycznego, do którego zastosowanie znajdują, jak to już wskazano, przepisy obowiązujące poprzednio. Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną, podziela wykładnię celowościową adekwatnych do tej sprawy regulacji prawa upadłościowego, przedstawioną w przytoczonych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego oraz podziela zawartą w tych orzeczeniach argumentację bez potrzeby jej powielania i przytaczania w tym miejscu. W tej sytuacji, skoro sprzedaży lokalu mieszkalnego małżonkom G. dokonano w postępowaniu upadłościowym, przepisy art. 313 ust. 1 i 2 pr. up. mają do niej zastosowanie, a konsekwencją zawarcia tej umowy jest wygaśnięcie *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 wierzyciela hipotecznego nie neguje wystąpienia ustawowego skutku w postaci wygaśnięcia istniejących zabezpieczeń. Nie doszło zatem do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej art. 425⁵ ust.1 p.u.n. ani art. 313 ust. 2 p.u.n., W występującej w niniejszej sprawie sytuacji nie znajduje zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w związku z czym hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą nie obciąża wyodrębnionego z niej lokalu. W tej sytuacji orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ i art. 520 § 1 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.).

