

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości E. K. – J. K. , K. Z. i M. Z.
przy uczestnictwie "D." spółki komandytowej w W. , S. B. , "S." Sp. z o.o. w D.,
E. O. oraz "B." w W.

o wpis hipotek w dziale czwartym księgi wieczystej nr (...)
oraz (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 23 czerwca 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. nie obciąża S. B. kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W dniu 7 kwietnia 2016 r. referendarz sądowy dokonał wpisu polegającego
na założeniu księgi wieczystej nr (...) dla nieruchomości lokalowej nabytej przez M.
Z. i K. Z. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu
mieszkalnego i sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziału w nieruchomości
gruntowej z dnia 14 grudnia 2015 r. Dokonując założenia księgi wieczystej nie
dokonano w dziale IV tej księgi wpisu hipotek kaucyjnych, w tym hipoteki kaucyjnej

przysługującej S. B.. Księga wieczysta (...) została wydzielona z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla części wspólnych nieruchomości i w księdze tej w dziale IV wpisana była na rzecz S. B. hipoteka kaucyjna.

Wskutek skargi S. B. , Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z dnia 7 czerwca 2017 r. zmienił zaskarżone postanowienie i w dziale IV księgi wieczystej nr (...) dokonał wpisu hipoteki umownej kaucyjnej łącznej w kwocie 483.000 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego S. B. , na pierwszym miejscu hipotecznym.

Po rozpoznaniu apelacji M. Z. i K. Z. , Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 26 lutego 2018 r. zmienił postanowienie z dnia 7 czerwca 2017 r. w ten sposób, że wykreślił dokonany na podstawie tego postanowienia w księdze wieczystej nr (...) wpis hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 483.000 zł na rzecz S. B. , na pierwszym miejscu hipotecznym.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, z których wynikało, że M. Z. i K. Z. zawarli w dniu 31 maja 2010 r. z E. K. C. , prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą KK. , w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży, z której wynikało, że deweloper zobowiązała się wybudować budynek oraz wyodrębnić w nim opisany w umowie lokal mieszkalny i przenieść go na rzecz kupujących małżonków Z. z 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 Z. 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. W dniu 20 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy oznaczył na podstawie art. 425⁵ prawa upadłościowego i naprawczego, osobną masę upadłości dla przedsięwzięcia deweloperskiego upadłej, a w dniu 13 marca 2015 r. Zgromadzenie Nabywców Lokali Mieszkalnych podjęło na podstawie art. 425⁴ ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy (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. Postanowieniem z dnia 5 listopada 2015 r. Sędzia Komisarz wydał Syndykowi masy upadłości dewelopera zgodę na wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych 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. Z. i K. Z. notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży oraz umowę sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 31 maja 2010 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, który postanowieniem z dnia 7 czerwca 2017 r. zmienił wpis referendarza sądowego z dnia 7 kwietnia 2016 r., w sprawie nie miał zastosowania art. 313 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego, zgodnie, z którym sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej. Uwzględniając apelację małżonków Z., Sąd Okręgowy wyraził odmienny pogląd.

W skardze kasacyjnej wniesionej przez S. B. od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 26 lutego 2018 r. pogląd ten został zakwestionowany z powołaniem się na naruszenie art. 425⁵ ust. 1 i art. 313 ust. 1 i 2 prawa upadłościowego i naprawczego, art. 76 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 21 ust.2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i oddalenia apelacji małżonków Z.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa sprzedaży została zawarta po ogłoszeniu upadłości dewelopera E. 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 - 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. 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. postanowienie Sądu Najwyższego: z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65; trzy postanowienia z dnia 6 kwietnia 2017 r.: III CSK 117/16, III CSK 123/16 i III CSK 133/16; postanowienie z dnia 18 maja 2017 r., III CSK197/16 - nie publ.).

W literaturze przeważało stanowisko przeciwne, zgodnie z którym zawarta przez syndyka masy upadłości dewelopera z nabywcą, umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego pod rządami art. 425¹ - 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 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. Nie można też pominąć, że postanowieniem z dnia 26 lutego 2020 r., wydanym w sprawie V CSK 473/18, dotyczącej analogicznego stanu faktycznego, z przytoczonych jak wyżej przyczyn, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wierzyciela S. B. .

W tej sytuacji, skoro sprzedaży lokalu mieszkalnego małżonkom Z. 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.

Z uwagi na powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ i art. 102 k.p.c. w związku z art. 398²¹, 391 § 1 i 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw