

POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku N. D.
przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości U. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej
z siedzibą w K., M. B., W. G., M. G., J. Z., P. Z., A. S., B. S., M. L., D. L. i M. W.
o założenie księgi wieczystej i wpis odrębnej własności lokalu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 czerwca 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną;

2) zasądza od N. D. na rzecz M. B. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;

3) zasądza od N. D. na rzecz M. W. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem zamieszczonym w akcie notarialnym - umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowie sprzedaży z 31 marca 2015 r., zawartej między N. D. jako kupującym i syndykiem masy upadłości spółki U. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej jako sprzedawcą (dalej: „Syndyk”), N. D. wniósł m.in. o wydzielenie z księgi wieczystej nr (...) do nowej księgi wieczystej samodzielnego

lokalu mieszkalnego nr (...). Jako podstawę wniosku, oprócz wymienionego aktu notarialnego, wskazano m.in. postanowienie Sędziego-komisarza z 19 lipca 2013 r., w którym Syndykowi udzielono zezwolenia na wykonanie umowy wzajemnej w postaci umowy przedwstępnej zawartej w dniu 25 sierpnia 2006 r. między upadłą spółką a wnioskodawcą.

Orzeczeniem z 23 czerwca 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym założył dla samodzielnego lokalu mieszkalnego księgę wieczystą nr (...), z urzędu przenosząc do nowej księgi hipoteki ujawnione w dziale IV księgi, z której wyodrębniono lokal, w tym hipotekę przymusową łączną na kwotę 238.410 zł, wpisaną na rzecz wierzyciela hipotecznego M. B.

Wpis ten zaskarżył wnioskodawca, zarzucając naruszenie art. 313 ust. 1 i 2 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze (obecnie „Prawo upadłościowe” - dalej: „p.u.n.”), przez dokonanie wpisów hipotek przy przeniesieniu ich z księgi wieczystej nr (...). Wnioskodawca podniósł, że zawarta umowa zgodnie z wymienionymi przepisami wywarła skutki sprzedaży egzekucyjnej.

Orzeczeniem z 30 września 2015 r. Sąd Rejonowy w K. po wykreśleniu wszystkich wpisów zamknął księgę wieczystą nr (...), dokonał ponownego wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego i założył dla niego nową księgę wieczystą nr (...), w której dokonał wpisów zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, tj. bez ujawniania hipotek w dziale IV.

Na skutek apelacji wierzyciela hipotecznego M. B. Sąd Okręgowy w K. zaskarżonym postanowieniem z 8 kwietnia 2016 r. zmienił orzeczenie Sądu I instancji przez wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) współobciążenia hipoteką przymusową łączną w kwocie 238.410 zł na rzecz M. B.

Sąd Okręgowy ustalił, że podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest tytuł wykonawczy - wyrok Sądu Okręgowego w K. z 14 kwietnia 2010 r. Wpis został dokonany 20 marca 2013 r. na wniosek z 1 czerwca 2011 r.

Odwolując się do motywów postanowienia Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2011 r., II CSK 364/10, Sąd II instancji wskazał, że art. 313 p.u.n. znajduje zastosowanie do sprzedaży, która następuje nie tylko w czasie prowadzenia postępowania upadłościowego, ale również w związku z realizacją celu, w jakim postępowanie to jest prowadzone. Celem umowy z 31 marca 2015 r. nie było zaś

spieniężenie objętych tym aktem części nieruchomości stanowiących własność upadłego, lecz wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej przed dniem ogłoszenia upadłości. Cel taki wynikał m.in. z postanowienia Sędziego-komisarza, w którym wyraźnie została wskazana *causa* czynności, na dokonanie której udzielono zgody Syndykowi. Czynność prawna, na podstawie której doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności, nie została dokonana, jak wymagał tego art. 320 ust. 1 p.u.n., w drodze przetargu lub aukcji ani też nie była sprzedażą z wolnej ręki przeprowadzoną w trybie art. 322 p.u.n. i art. 323 p.u.n. Fakt, że sprzedaż i ustanowienie odrębnej własności lokalu nie stanowiły sprzedaży w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., potwierdzało stanowisko Syndyka, który zwracał się pisemnie do wierzycieli hipotecznych o zezwolenie na wykreślenie ustanowionych na ich rzecz hipotek z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci:

- art. 313 ust. 2 p.u.n. przez jego niezastosowanie i wpisanie współobciążenia hipoteką przymusową łączną ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, w sytuacji gdy skarżący nabył prawo własności lokalu na podstawie umowy sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, co powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej,

- art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: „u.k.w.h.”) przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy przepisem szczególnym w stosunku do niego jest art. 313 ust. 2 p.u.n.,

- art. 94 zd. 1 u.k.w.h. i art. 313 ust. 2 p.u.n. przez błędne przyjęcie, że hipoteka łączna obciąża również nieruchomość lokalową wyodrębnioną z nieruchomości upadłej spółki, podczas gdy hipoteka wygasa w stosunku do nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia dotyczącej jej umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Powołując się na powyższe podstawy, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji oraz wykreślenie wpisu z działu IV księgi wieczystej nr (...),

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Odpowiedzi na skargę kasacyjną złożyli uczestnicy M. B. i M. W., którzy wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wszystkie trzy zarzuty kasacyjne sprowadzają się do kwestii, czy wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż, do której doszło na podstawie umowy z 31 marca 2015 r., może zostać uznana za sprzedaż dokonaną w postępowaniu upadłościowym w znaczeniu, jakie temu sformułowaniu nadaje art. 313 ust. 1 p.u.n., a w konsekwencji, czy jej dokonanie wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej oraz powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej zgodnie z ust. 2 tego przepisu. Pozytywne rozstrzygnięcie tej kwestii oznaczałoby, że zastosowania w sprawie nie znajdzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w związku z czym hipoteka obciążająca nieruchomości macierzystą nie obciąży wyodrębnionego z niej lokalu.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego odnoszącym się do podobnych stanów faktycznych dominuje stanowisko, zgodnie z którym o tym, czy sprzedaż jest dokonywana w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 ust. 1 p.u.n., decydują przede wszystkim ramy czasowe jej dokonania, bez znaczenia pozostaje natomiast to, że dochodzi do niej w celu wykonania wcześniejszego zobowiązania, które zostało zaciągnięte przed ogłoszeniem upadłości (post. z 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65; post. z 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, III CSK 123/16 oraz III CSK 133/16; post. z 18 maja 2017 r., III CSK 197/16). Odmienne stanowisko można natomiast wywieść z przywołanego przez Sąd Okręgowy postanowienia Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2011 r. (II CSK 364/10, podobnie w post. o sygn. II CSK 361/10 z tego samego dnia), w którym wyrażono pogląd, że sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym w powyższym rozumieniu musi mieć na celu uzyskanie środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, a dodatkowo musi być dokonana w formie znanej ustawie - Prawo upadłościowe i naprawcze.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela drugie z wymienionych stanowisk, mimo że stan faktyczny będący podstawą orzeczeń w których zostało ono wyrażone, odbiega w niektórych aspektach od stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Przy wykładni art. 313 p.u.n. nie można abstrahować od lokalizacji tego przepisu, który umieszczony jest w tytule VII „Likwidacja masy upadłości” części pierwszej p.u.n. Przez likwidację masy upadłości należy rozumieć czynności polegające na spieniężeniu majątku upadłego w celu uzyskania funduszy mających służyć zaspokojeniu wierzycieli (por. art. 311 ust. 1 p.u.n.). Od podejmowanych przez syndyka czynności likwidacyjnych należy odróżnić inne czynności, których może on dokonywać w toku postępowania upadłościowego, a które nie mają bezpośrednio na celu spieniężenia majątku upadłego, w tym czynności związane z wykonywaniem umów wzajemnych zawartych przez upadłego oraz czynności konieczne dla dalszego prowadzenia przedsiębiorstwa upadłego.

Regulacja zawarta w art. 313 p.u.n. związana jest z naturą i celem czynności likwidacyjnych. W literaturze przyjmuje się, że odesłanie do przepisów o sprzedaży egzekucyjnej sprawia, iż nabycie na tej podstawie poszczególnych składników masy upadłości ma charakter pierwotny co najmniej w odniesieniu do ruchomości zbywanych w toku postępowania. Możliwość nabycia elementów majątku upadłego bez obciążeń sprawia, że pozyskanie potencjalnych nabywców staje się realne, a masa upadłości uzyskuje przysporzenie w większej wysokości niż w razie zbywania składników obciążonych prawami osób trzecich. Z celem w postaci maksymalizacji świadczenia wzajemnego uzyskiwanego przez masę związane jest również uregulowanie trybu zbywania nieruchomości wchodzących w skład masy, co zgodnie z art. 320 p.u.n. co do zasady może nastąpić wyłącznie w drodze aukcji lub przetargu, a reguły te mają odpowiednie zastosowanie także w stosunku do rzeczy ruchomych (art. 325 p.u.n.).

Powyższe zasady nie obowiązują, gdy syndyk zbywa aktywa w innym celu niż likwidacja masy upadłości. Tak np., jeżeli syndyk prowadzi dalej przedsiębiorstwo upadłego i w ramach związanych z tym czynności zbywa wytwarzane towary handlowe, niemożliwe jest przyjęcie, że sprzedaż wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej, a nabycie towarów przez kontrahenta ma charakter

pierwotny. Z tytułu dokonanych transakcji syndyk ponosi wówczas zwykłą odpowiedzialność kontraktową, może odpowiadać także z tytułu rękojmi i gwarancji. W takiej sytuacji oczywiście nie znajdują również zastosowania reguły dotyczące trybu zbywania składników masy upadłości. Przeczy to ogólnej tezie, że wystarczające do objęcia zakresem unormowania art. 313 p.u.n. jest, by sprzedaż następowała w czasie trwania postępowania upadłościowego.

Z podobnych przyczyn nie można przyjąć, że sprzedażą objętą hipotezą normy wynikającej z wymienionego przepisu jest, dokonana w stanie faktycznym niniejszej sprawy, sprzedaż mająca na celu wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej przed ogłoszeniem upadłości. Wykonanie zobowiązania obciążającego upadłego przed ogłoszeniem upadłości nie ma na celu maksymalizacji świadczenia wzajemnego uzyskiwanego przez masę. Trudno byłoby wyjaśnić również, dlaczego nabycie przedmiotu świadczenia wychodzącego z masy ma charakter pierwotny, co nie miałoby przecież miejsca, gdyby świadczenie spełnił sam upadły przed ogłoszeniem upadłości.

W odniesieniu do stanu faktycznego niniejszej sprawy należy wspomnieć, że z umowy przedwstępnej nie wynika bezpośrednio zobowiązanie do przeniesienia własności, lecz zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zobowiązania takie mają charakter niepieniężny i co do zasady, na podstawie art. 91 ust. 2 p.u.n., z dniem ogłoszenia upadłości zmieniają się w zobowiązania pieniężne (wyr. SN z 9 listopada 2011 r., II CSK 112/11). Art. 98 ust. 1 p.u.n. przewiduje z kolei, że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości. W aktualnym stanie prawnym obowiązuje ust. 1c tego przepisu odnoszący się do innych umów niż umowy wzajemne, jednak ze względu na datę jego wejścia w życie nie mógł mieć on zastosowania w niniejszej sprawie. Sędzia-komisarz zezwolił na wykonanie umowy przedwstępnej zawartej przed ogłoszeniem upadłości jako umowy wzajemnej. Rozstrzygnięcie to jest sprzeczne z ugruntowanym stanowiskiem, które nie uznaje umów przedwstępnych za umowy wzajemne (tak m.in. wyroki SN z 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000,

Nr 6, poz. 120; z 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01; z 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02; z 30 maja 2006 r., IV CSK 66/06; z 30 stycznia 2013 r., V CSK 80/12; z 12 czerwca 2013 r., II CSK 655/12; z 6 marca 2015 r., III CSK 155/14, OSNC 2016, Nr 3, poz. 33; z 25 lutego 2016 r., III CSK 136/15), jednak nie podlega weryfikacji w niniejszym postępowaniu. W związku z tym jedynie na marginesie należy wspomnieć, że o rzeczywistej potrzebie uzyskania zezwolenia na wykonanie umowy wzajemnej można byłoby mówić, gdyby przed ogłoszeniem upadłości doszło nie do zawarcia umowy przedwstępnej, ale definitywnej umowy sprzedaży lokalu, która jednak wywarłaby wyłącznie skutek zobowiązujący. Zezwolenie byłoby wówczas potrzebne do dokonania czynności rozporządzającej.

W tej ostatniej sytuacji nie mogłoby ulegać wątpliwości, że zastosowanie art. 313 p.u.n. nie wchodzi w rachubę, gdyż umowa o skutku czysto rozporządzającym nie jest umową sprzedaży i w związku z tym oczywiście nie jest objęta hipotezą normy wynikającej z tego przepisu. W konsekwencji, na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą współobciążałaby także nieruchomość z niej wyodrębnioną. Przyjęcie interpretacji postulowanej przez skarżącego prowadziłoby w rezultacie do paradoksalnego skutku polegającego na tym, że uprawniony z umowy przedwstępnej, na mocy której z założenia można uzyskać jedynie pośredni interes w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem umowy definitywnej, uzyskiwałby szansę nabycia jej bez obciążeń w postępowaniu upadłościowym, podczas gdy uprawniony z umowy definitywnej niewywołującej skutku rozporządzającego byłby takiej szansy pozbawiony.

Przyjęcie poglądu prezentowanego w skardze kasacyjnej powodowałoby również powstanie innego trudnego do wyjaśnienia skutku. Organizator przedsięwzięcia deweloperskiego nie mógłby poza postępowaniem upadłościowym doprowadzić do bezobciążeniowego przeniesienia własności lokali na rzecz swoich klientów bez zgody wierzycieli hipotecznych. Sytuacja ta ulegałaby natomiast zmianie w razie ogłoszenia upadłości, gdyż wówczas na podstawie art. 313 p.u.n. stawałoby się to możliwe w ramach wykonania zawartych umów przedwstępnych. Skutek taki mógłby skłaniać do wszczynania postępowań upadłościowych, których celem nie byłoby zaspokojenie wierzycieli zgodnie z zasadami obowiązującymi w takich postępowaniach, a jedynie przeniesienie własności nieruchomości na

rzecz osób uprawnionych z umów przedwstępnych, kosztem wierzycieli, którzy uzyskali zabezpieczenie hipoteczne. Taki rezultat byłby w oczywisty sposób sprzeczny z celem prowadzenia postępowania upadłościowego wyrażonym w art. 2 ust. 1 p.u.n.

W rzeczywistości postępowanie upadłościowe nie może być środkiem prowadzącym do pokrzywdzenia tych ostatnich. W typowej sytuacji wierzyciele ci dochowują dalej idącej staranności niż wierzyciele, których łączy z upadłym jedynie umowa przedwstępna. Należy zresztą wspomnieć, że również wierzyciele z umowy przedwstępnej mogli uzyskać zabezpieczenie przysługujących im roszczeń poprzez wpis w księdze wieczystej i w ten sposób uzyskać pierwszeństwo w stosunku do powstałych później hipotek. W stosunku do tej samej nieruchomości macierzystej, z której wyodrębniono lokal będący przedmiotem niniejszego postępowania, sytuacja taka miała miejsce w stanach faktycznych będących przedmiotem dwóch postanowień Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2018 r. (III CSK 379/16 oraz III CSK 385/16). Zaakceptowanie interpretacji przepisów przedstawionej w skardze kasacyjnej sprawiałoby, że uzyskanie takich wpisów niczemu by nie służyło, gdyż sytuacja stron umowy przedwstępnej, które wpisu nie uzyskały, byłaby w postępowaniu upadłościowym identyczna. Oczywiste jest natomiast, że osoby wykazujące się większą przezornością powinny być silniej chronione.

Dla uznania zasadności skargi kasacyjnej nie są wystarczające względy celowościowe przedstawione w uzasadnieniach postanowień Sądu Najwyższego z 18 maja 2017 r., III CSK 197/16, oraz z 6 kwietnia 2017 r., III CSK 133/16. Zgodnie z tymi orzeczeniami należy preferować interesy klientów dewelopera nad interesami instytucji kredytujących, które mają większe możliwości przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera. Również w postanowieniu Sądu Najwyższego z 10 marca 2017 r. (III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65) znalazło się stwierdzenie, zgodnie z którym przy wykładni art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. należy uwzględnić konstytucyjny obowiązek udzielania ochrony konsumentom.

Odnosząc się do tych argumentów, należy zauważyć, że ewentualne preferowanie interesów jednej kategorii podmiotów prawa cywilnego nad interesami innej kategorii takich podmiotów może mieć miejsce wyłącznie w sytuacjach,

w których dopuszcza to ustawodawca. Co więcej, stosowanie takich preferencji nie może prowadzić do akceptowania konstrukcji prawnych, które mogłyby mieć znaczenie także w innych konfiguracjach podmiotowych niż objęte preferencją. W wymienionych wyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy miał na uwadze przypadek, w którym klientem dewelopera był konsument, a wierzycielem hipotecznym instytucja finansowa. W stanie faktycznym niniejszej sprawy osobami fizycznymi był zarówno klient dewelopera, jak i wierzyciele hipoteczni. Ustalenia faktyczne nie pozwalają na stwierdzenia, z jakiego tytułu powstały zabezpieczone wierzytelności, jednak nie wydaje się, by w rachubę wchodziło profesjonalne kredytowanie działalności dewelopera przez wierzycieli. Można sobie również wyobrazić przypadek, w którym klientem dewelopera jest podmiot profesjonalny nabywający w większej skali lokale mieszkalne i użytkowe w celu prowadzenia za ich pomocą działalności gospodarczej, natomiast zabezpieczenie hipoteczne służy konsumentowi, który uzyskał je w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dewelopera. Przyjęte rozwiązanie konstrukcyjne co do stosowania art. 313 p.u.n. musi być identyczne we wszystkich tych sytuacjach, w związku z czym o jego zastosowaniu nie mogą decydować względy słusznościowe polegające na preferowaniu jednej kategorii podmiotów w stosunku do innej.

W aktualnym stanie prawnym ochrona praw nabywców lokali mieszkalnych zapewniana jest na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a upadłość dewelopera regulują art. 425a i n. p.u.n. Ze względu na datę zawarcia umowy przedwstępnej zasady wynikające z tych przepisów nie mogą mieć zastosowania w niniejszej sprawie. W związku z tym jedynie na marginesie można zauważyć, że mimo oczywistej funkcji ochronnej obowiązujących obecnie przepisów w stosunku do nabywców lokali, nie przewidują one tak daleko idącego rozwiązania, by w razie wyodrębnienia i sprzedaży lokalu obciążenia hipoteczne nieruchomości macierzystej w żadnym wypadku nie obciążały nieruchomości wyodrębnionej. Bezobciążeniowe wyodrębnienie takiej nieruchomości jest możliwe jedynie, gdy roszczenie z umowy deweloperskiej ujawniono w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki (art. 76 ust. 5 u.k.w.h.) lub gdy wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego (art. 425g p.u.n.).

W art. 425f ust. 2 p.u.n. wyraźnie postanowiono, że w razie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego przeniesienie własności lokalu przez syndyka nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej, a art. 313 p.u.n. nie stosuje się.

W związku z powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.

Ze względu na sprzeczne interesy uczestników o kosztach postępowania należało orzec na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., obciążając wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz uczestników, którzy wnieśli odpowiedzi na skargę kasacyjną. Kwota zwrotu kosztów należna każdemu z uczestników obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości wynikającej z § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

jw