

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości Firmy Inwestycyjnej L. S.A.
z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, R.S. i J.S.
przy uczestnictwie M. z siedzibą w Nowym Jorku
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 10 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców R.S. i J.S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 31 lipca 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części dotyczącej pkt 1.
podpunkty I i II oraz w punkcie 3) i w tym zakresie przekazuje
sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. oddalił wniosek o wpis hipotek umownych w nowoutworzonej księdze wieczystej, założonej dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 32 nabyty przez wnioskodawców R. i J. S., jako hipotek obciążających także tę wpisaną nieruchomość lokalową.

Sąd ten w pkt II sentencji utrzymał w mocy zaskarżony wpis z dnia 5 września 2014 r. Refendarza sądowego w przedmiocie wydzielenia bez obciążeń lokalu mieszkalnego nr 32 z macierzystej księgi wieczystej i wpisania go do nowozałożonej dla tego lokalu księgi wieczystej.

W ocenie tego Sądu, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 30 maja 2014 r. została zawarta przez Syndyka masy upadłości w toku postępowania upadłościowego, a kupujący lokal zapłacili wcześniej całą cenę. W konsekwencji Sąd ten uznał, że z mocy znajdującego zastosowanie art. 313 p.u.n., będącego przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 u.k.w.h., wygasły prawa obciążające nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży.

W następstwie uwzględnienia apelacji uczestnika postępowania M. z siedzibą w Nowym Jorku. Sąd drugiej instancji postanowieniem reformatoryjnym z dnia 31 lipca 2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie nadając mu brzmienie, że hipoteki wpisana w dziale IV macierzystej księgi wieczystej wpisał w dziale IV księgi wieczystej nowoutworzonej dla lokalu mieszkalnego nr 32, ujawniając w obu tych księgach wieczystych, że hipoteki te mają charakter hipotek łącznych.

Sąd odwoławczy oddalił apelację uczestnika w pozostałej części.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd drugiej instancji uznał, że skoro zapłata ceny za lokal mieszkalny nastąpiła przed ogłoszeniem upadłości Spółki Akcyjnej L., to przemawia to przeciwko uznaniu dokonanej przez Syndyka czynności prawnej zbycia lokalu za „sprzedaż dokonaną w postępowaniu upadłościowym”, co wyłącza zastosowanie art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., a zastosowanie powinien znaleźć art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Okręgowy podniósł także

jako argument przemawiający za tą tezą brzmienie postanowienia umowy sprzedaży, z którego wynika, że sprzedaż lokalu nastąpiła w stanie wolnym ale od innych, niż opisane w akcie notarialnym, obciążeń, a w akcie notarialnym wskazano na obciążenia wynikające z ustanowienia hipotek.

Postanowienie Sądu II instancji zaskarżyli wnioskodawcy R. i J. S., opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach obu podstaw kasacyjnych.

Zarzuty naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. w zw. z art. 345 ust. 1-3 p.u.n. w zw. z art. 348 ust. 1 i 2 p.u.n. uzasadniono ich niezasadnym niezastosowaniem i błędnym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że sprzedaż lokalu nie nastąpiła w toku postępowania upadłościowego, ponieważ cała kwota została wpłacona przez skarżących przed zawarciem umowy sprzedaży i weszła do majątku upadłego.

Skarżący wywodzą, że „sprzedażą w postępowaniu upadłościowym” jest także sprzedaż dokonana w wykonaniu umowy wzajemnej w trybie art. 98 ust. 1 - 3 p.u.n., co nie pozbawia jej kwalifikacji sprzedaży w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n.

Wreszcie skarżący podnieśli argument, że art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i dlatego wyłącza on stosowanie tej ostatniej, ogólnej regulacji u.k.w.h.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez niezasadne uwzględnienie ustaleń, dokonanych poza zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego ograniczonej do treści, załączonego do wniosku o wpis, dokumentu w postaci umowy sprzedaży, a z którego to dokumentu wynika fakt dokonania sprzedaży lokalu w toku postępowania upadłościowego.

Skarżący wnioskodawcy wnieśli o wydanie orzeczenia kasatoryjnego, a ewentualnie o wydanie orzeczenia reformatoryjnego oddalającego apelację uczestnika.

Uczestnik postępowania w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej w całości i o zasądzenie na jego rzecz od skarżących kosztów postępowania kasacyjnego.

Podniósł argumenty mające w jego ocenie przemawiać przeciwko zastosowaniu art. 313 p.u.n., a to wskutek braku uiszczenia ceny za lokal w toku postępowania upadłościowego, jak również wyrażenia przez skarżących w umowie sprzedaży zgody na nabycie własności lokalu wraz z obciążeniem hipotekami opisanymi w tej umowie.

W ocenie uczestnika nie stanowi przekroczenia granic kognicji Sądu, określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c., stwierdzenie, że środki wpłacone przed ogłoszeniem upadłości pozostawały poza kontrolą wierzycieli, ponieważ jest to wnioskowanie z faktu bezspornego

Prokurator Generalny w stanowisku zawartym w piśmie z dnia 16 marca 2016 r. wyraził pogląd, że skarga kasacyjna powinna zostać uwzględniona, a to wobec zasadności zawartych w niej zarzutów naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. wskutek niezastosowania tego przepisu w ustalonym stanie faktycznym sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niezasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., uzasadniony naruszeniem przez Sąd odwoławczy zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego. Obowiązkiem tego Sądu, m.in. także przy rozpoznaniu apelacji w postępowaniu wieczystoksięgowym, jest badanie treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów, a więc w niniejszej sprawie także treści dokumentu będącego aktem notarialnym i odzwierciedlającego treść umowy sprzedaży lokalu z dnia 30 maja 2014 r. Ustalenia poczynione przez Sąd w oparciu o badanie treści tego dokumentu w przedmiocie stanu prawnego lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, a więc także stanu prawnego obejmującego zakres obciążeń tego przedmiotu sprzedaży, nie stanowiło wykroczenia poza zakres dopuszczalnego dla sądu wieczystoksięgowego zakresu badania przewidzianego w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Bezzasadność tego zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego skutkowałą obowiązkiem dokonania oceny zarzutów naruszenia prawa

materialnego z uwzględnieniem stanu faktycznego sprawy, przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Trafnym okazał się natomiast zarzut skarżących niezasadnego niezastosowania art. 313 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego (tj. Dz. U. 2016, poz. 2171), zwanego dalej „p.u.”, a będącego przepisem szczególnym i wyłączającym stosowanie ogólnej regulacji zawartej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Okolicznością istotną w tym postępowaniu jest to, że sprzedaż lokalu na rzecz wnioskodawców R. i J. S. została dokonana w postępowaniu upadłościowym, ponieważ umowa sprzedaży zawarta została w formie aktu notarialnego w dniu 30 maja 2014 r., a więc już po ogłoszeniu upadłości S.A. L., co nastąpiło 5 maja 2009 r. Sprzedawcą w umowie sprzedaży lokalu był zresztą Syndyk Masy Upadłości ostatnio wymienionej Spółki.

Bezsporny fakt, że umowa sprzedaży dokonana została w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej nie pozbawia takiej kwalifikacji prawnej przyrzeczonej czynności prawnej, pomimo tego, że cała kwota, odpowiadająca wysokością cenie umowy sprzedaży określonej w postanowieniu zawartym w pkt V pkt 1 tej umowy, została zapłacona przez wnioskodawców już wcześniej, bo po zawarciu umowy przedwstępnej. Wcześniejsza zapłata przez wnioskodawców R. i A. S. kwoty w wysokości odpowiadającej pełnej cenie przedmiotu sprzedaży i to w okresie poprzedzającym zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie sprzeciwia się jednak uznaniu, że sprzedaż ta, a więc czynność prawna określona w art. 535 k.c., dokonana została w dniu 30 maja 2014 r., a więc w chwili złożenia w formie aktu notarialnego zgodnych oświadczeń woli przez sprzedawcę, będącego Syndykiem Masy Upadłości, oraz przez kupujących.

Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, nie podziela więc oceny Sądu odwoławczego, że o braku możliwości zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u. każdorazowo przesądzać miałyby okoliczność, iż do sprzedaży nie doszło w drodze przetargu, aukcji ani w drodze sprzedaży z wolnej ręki. Nie można bowiem zaaprobować wykorzystania w niniejszej sprawie zaprezentowanego w judykaturze poglądu, że użyte w art. 313 ust. 1 i 2 p.u. pojęcie „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym” musi obejmować jedynie te

formy przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie prawo upadłościowe i naprawcze (postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, niepubl.). Zważyć bowiem należy, że judykat ten został wydany w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu ale na rzecz osoby, której uprzednio przysługiwało do tego lokalu prawo spółdzielcze własnościowe, a więc orzeczenie to zapadło w zgoła odmiennym stanie faktycznym.

Sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 p.u. jest formą spieniężenia przez syndyka majątku upadłego i chociaż taka czynność prawna nie musi mieć zawsze konstrukcji w pełni zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży w k.c., to jeśli jednak spełnia wymogi kwalifikacji określone w art. 535 k.c., to czynność taka nie zostaje wyłączona poza zakres koniecznego zastosowania do niej art. 313 ust. 1 i 2 p.u. Przepis ten stanowi bowiem o każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą jego zastosowanie są jedynie ramy czasowe dokonania tej czynności prawnej, a mianowicie „...w postępowaniu upadłościowym”.

Zastosowaniu do sprzedaży dokonanej, tak jak w niniejszej sprawie, we wskazanym ustawą przedziale czasowym 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. Syndyk z uprawnienia swego skorzystał na podstawie art. 98 ust. 1 p.u., mając świadomość potrzeby ochrony wierzycieli masy upadłości i konsekwencji prawnych dla nich swojego zachowania.

W tej sytuacji, skoro sprzedaży lokalu mieszkalnego wnioskodawcom dokonano w postępowaniu upadłościowym, to przepisy art. 313 ust. 1 i 2 p.u. znajdowały zastosowanie, a konsekwencją zawarcia tej umowy jest powstały ex lege skutek prawny w postaci wygaśnięcia praw, m.in. tych ujawnionych przez

wpis do księgi wieczystej. Podstawą do wykreślenia hipotek, które ex lege wygasły na skutek sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, jest z mocy tych przepisów umowa sprzedaży nieruchomości, w tym także odrębnej własności lokalu.

Skutek prawny w postaci wygaśnięcia wspomnianych ograniczonych praw rzeczowych, a więc hipotek umownych obciążających sprzedany lokal mieszkalny, następuje z mocy prawa i to niezależnie od oceny, czy przewidywać co do braku możliwości realnego wykonania nabytego przez uprawnionego uczestnika postępowania prawa do zaspokojenia wartości wygasłych hipotek z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonego lokalu. Z chwilą zawarcia w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży i tym samym wygaszenia z mocy prawa tych hipotek, uprawniony nabywa uprawnienie do zaspokojenia wartości wygasłych praw. Ewentualny faktyczny brak możliwości uzyskania realnego zaspokojenia się przez uprawnionego nie neguje wystąpienia ustawowego skutku w postaci wygaśnięcia istniejących zabezpieczeń.

Tego skutku prawnego nie neguje również określenie w umowie przedmiotu tej umowy sprzedaży, a polegające na opisie w postanowieniach umowy ograniczonych praw rzeczowych obciążających przedmiot sprzedaży (pkt III umowy sprzedaży). Taka treść postanowienia umowy sprzedaży stanowi jedynie opis przedmiotu sprzedaży, będącego zatem przedmiotem zbycia, natomiast nie może ona skutecznie zapobiegać ani negować wystąpienia ustawowego skutku prawnego w postaci wygaszenia obciążającego sprzedany lokal ograniczonego prawa rzeczowego. Prawny skutek w postaci tego wygaszenia praw powstaje bowiem wyraźnie z woli ustawodawcy, któremu strony kontraktu nie mogą skutecznie zapobiec.

W tej sytuacji istnienie w stanie faktycznym sprawy przesłanek do zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u. i skutku prawnego wywołanego jego subsumpcją, czyniło bezprzedmiotowym zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., który Sąd odwoławczy błędnie zastosował w ustalonym stanie faktycznym sprawy.

Dokonana powyżej wykładnia art. 313 ust. 1 i 2 p.u. uwzględnia więc także niezbędną odróżnienie, zawartego w umowie sprzedaży, opisu obciążeń

określonymi prawami rzeczy sprzedawanej, a powstającym z mocy prawa skutkiem wygaśnięcia tych praw w następstwie dokonania sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Innymi słowy, opis stanu prawnego przedmiotu sprzedaży w postanowieniach umowy nie eliminuje powstającego ex lege skutku prawnego wygaszenia praw obciążających ten przedmiot sprzedaży w chwili dokonywania tej czynności prawnej.

Przepis art. 313 ust. 1 i 2 p.u. nie może być także 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 cenie kupna. Poprawna 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.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.