

Sygn. akt II Ca 128/16

POSTANOWIENIE

Dnia 8 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Ćwik - Bielińska
Sędziowie:	SO Barbara Kursa SR (del.) Anna Kruszewska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku N. D.

przy uczestnictwie syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 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., M. W.

o założenie księgi wieczystej i wpis odrębnej własności lokalu

na skutek apelacji uczestnika M. B. od wpisu Sądu Rejonowego

dla K. w K. z dnia 30 września 2015 r. sygnatura akt

(...)

postanawia:

zmienić zaskarżone orzeczenie poprzez wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) współobciążenia hipoteką przymusową łączną w sumie 238.410 (dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych czterysta dziesięć) złotych ujawnioną na rzecz wierzyciela hipotecznego M. B. w dziale IV księgi wieczystej nr (...).

SSR Anna Kruszewska SSO Joanna Ćwik – Bielińska SSO Barbara Kursa

UZASADNIENIE

N. D. wnioskiem zamieszczonym w pkt XIV aktu notarialnego - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży, zawartej w dniu 31 marca 2015 r. przed notariuszem A. C. (Repertorium A Nr (...)) pomiędzy wnioskodawcą jako kupującym a Ł. Z. syndykiem masy upadłości spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, wniósł o wydzielenie z księgi wieczystej (...) do nowej księgi wieczystej nowopowstałego samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na drugim piętrze budynku nr (...) przy ul. (...) w K., szczegółowo w treści aktu opisanego. Jako podstawę wpisów wskazano przedmiotowy akt oraz wymienione w jego treści dokumenty w tym w szczególności postanowienie z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt VIII GUp 18/12/S Sędziego Komisarza postępowania upadłościowego (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K. w przedmiocie udzielenia

zezwoleń syndykowi na wykonanie zawartej w dniu 25 sierpnia 2006 r. pomiędzy przedmiotową spółką a N. D. przedwstępnej umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości- udziału w wysokości 1/22 części we własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego garaż wielostanowiskowy (...).

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 r. Referendarz Sądowy, w uwzględnieniu ww. wniosku założył dla samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) księgę wieczystą

nr (...), dokonując wpisów zgodnie z treścią wniosku, a ponadto działając z urzędu w dziale IV tej księgi przeniósł do współobciążenia hipoteki ujawnione w dziale IV księgi nr (...) (z której wyodrębniono lokal) - między innymi hipotekę przymusową łączną w sumie 238.410,00 zł wpisaną na rzecz wierzyciela hipotecznego M. B..

Na powyższy wpis skargę złożył wnioskodawca, , zarzucając naruszenie art. 313 ust. 1 i 2 ustawy Prawo naprawcze i upadłościowe poprzez dokonanie w dziale IV nowozałożonej księgi wieczystej wpisów hipotek, przy przeniesieniu ich podstawy z księgi wieczystej nr (...). W uzasadnieniu podniósł, że objęta aktem notarialnym Rep. Nr A (...) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży została zawarta pomiędzy wnioskodawcą a syndykiem masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K. ze skutkami wskazanymi w art.313 Prawa upadłościowego i naprawczego – tzn. jako sprzedaż ze skutkiem egzekucyjnym. O takim charakterze świadczy zdaniem wnioskodawczyni m.in. treść aktu notarialnego, zgodnie z którym notariusz, przed którym umowa ta została zwarta pouczył stawających o treści Prawa upadłościowego i naprawczego w tym art. 313. Zgodnie z ust. 2 wskazanego przepisu 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 tej ustawy. Wnioskodawca podkreślił, że na mocy wskazanego przepisu w niniejszej sprawie wyłączone jest zastosowanie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, stanowiącego podstawę do ustanowienia hipoteki łącznej w sytuacji podziału nieruchomości obciążonej hipotecznie.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie po rozpoznaniu wniesionej skargi, orzeczeniem z dnia 30 września 2015 r. po wykreśleniu w niej wszystkich wpisów- zamknął księgę wieczystą nr (...) oraz dokonał ponownego wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) z księgi wieczystej nr (...) i założył dla niego nową księgę wieczystą nr (...), w której dokonał wpisów zgodnie z żądaniem wnioskodawcy - bez ujawniania hipotek w dziale IV.

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł M. B. podnosząc zarzut naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze i art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez niezasadne zamknięcie księgi wieczystej nr (...) i utworzenie nowej księgi nr (...) a tym samym wykreślenie w dziale IV hipoteki przymusowej łącznej wpisanej przez Referendarza Sądowego na mocy na rzecz M. B.. Na tej podstawie wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez wpisanie w dziale IV księgi (...) hipoteki przymusowej łącznej na rzecz M. B. lub uchylenie postanowienia o zamknięciu księgi nr (...) i otwarciu nowej o nr (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Apelujący wniósł ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji uczestnik wskazał, że wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. I C 2004/2009 zasądził od (...) sp. z o.o. na jego rzecz kwotę 158.940,00 zł wraz z odsetkami, natomiast postanowieniem z dnia 23 grudnia 2009 r. zabezpieczył jego roszczenie o zapłatę poprzez obciążenie hipoteką przymusową do kwoty 179.769 zł nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej wpisanej do księgi wieczystej nr (...), obciążonej hipoteką, zarówno w dacie wpisania hipoteki na mocy postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia jak i obecnie jest (...). Sp. z o.o. (...) hipoteką została obciążona pierwotnie nieruchomością gruntową, to dla bytu hipoteki nie ma znaczenia ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia hipoteki.

Apelujący następnie podkreślił, że w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego i naprawczego, albowiem przeniesienie prawa własności lokalu nie stanowi likwidacji masy upadłości, a przez to nie

wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 2 ustawy. Sprzedaż nie nastąpiła w postępowaniu egzekucyjnym, a dokonała się na rzecz wierzycieli upadłego. Takim wierzycielem jest również M. B., który w przypadku braku środków z podziału sumy uzyskanej przez syndyka, będzie mógł się zaspokoić z lokali, które powinny być obciążone hipoteką. Zatem hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej obciąża wszystkie lokale utworzone przez podział nieruchomości w wyniku wyodrębnienia lokalu.

Apelujący zwrócił uwagę na fakt, iż syndyk wystąpił pisemnie z prośbą o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki co miałyby pozwolić na bezobciążeniowie ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w K. przy ul. (...). Uczestnik takiej zgody jednak nigdy nie wyraził.

Uczestnik wskazał więc, że w sprawie miał zastosowanie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece a zabezpieczająca jego wierzytelność hipoteka winna zostać wpisana do nowej księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu. Jej wykreślenie może nastąpić dopiero po zaspokojeniu wierzyciela hipotecznego.

We wniesionej odpowiedzi na apelację wnioskodawca, przedstawiając argumentację zmierzającą do wykazania niezasadności podniesionych przez uczestnika zarzutów, wniósł o odrzucenie apelacji względnie o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy ustalił, że :

Podstawą wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) pod nr 25 hipoteki przymusowej w kwocie 238.410,00 zł na rzecz wierzyciela M. B. jest tytuł wykonawczy - wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14.04.2010 r. sygn..akt. I C 2004/09 . Wpis został dokonany w dniu 20.03.2013 r. na wniosek z dnia 1.06.2011 r.

Następnie ujawniono jej przekształcenie w hipotekę łączną wobec ustanawiania odrębnej własności lokali.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika okazała się zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia.

Poza sporem było, iż w dziale IV księgi wieczystej (...) została m.in. ujawniona pod nr 25 hipoteka przymusowa łączna ustanowiona na rzecz uczestnika M. B. zabezpieczająca wierzytelność w kwocie 238.410 zł. Fakt, iż nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z którego wyodrębniona miała zostać własność samodzielnego lokalu nr (...) jest obciążona m.in. tą hipoteką, został odnotowany w treści aktu notarialnego, obejmującego umowę z dnia 31 marca 2015 r. Rep. A. Nr (...).

Istotnie w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasadnym jest wniosek, iż ustawodawca zdecydował się poddać ochronie interes wierzycieli, których wierzytelność została zabezpieczona wskazanym ograniczonym prawem rzeczowym uniezależniając zakres zabezpieczenia hipotecznego od późniejszych działań właścicieli, których okoliczność obciążenia nieruchomości hipoteką nie ogranicza w możliwości rozporządzania tą nieruchomością, w tym w szczególności w dokonywaniu jej fizycznego podziału i przenoszenia jej części na rzecz osób trzecich. Zasadniczą regulacją realizującą tę tzw. zasadę stabilizacji przedmiotu hipoteki jest przepis art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Dokonanie wpisów hipotek łącznych na nieruchomościach powstałych wskutek podziału nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką, stanowi wyjątek od reguły z art. 626⁸ § 1 K.p.c., zgodnie z którą wpisy w księdze wieczystej mają być dokonywane na wniosek i w jego granicach. Ujawnienie treści przekształcenia w okolicznościach o jakich stanowi art. 76 ust.1 jest obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego i służące temu wpisy dokonywane są z urzędu.

Uwzględniając powyższe należy zatem wyjaśnić, iż podziałem nieruchomości aktualizującym ww. określony obowiązek sądu jest także ustanowienie odrębnej własności nieruchomości, które ma zarówno taki charakter z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Co do zasady, więc i w przypadku dokonania czynności takich właśnie jak objęte aktem notarialnym z dnia 31 marca 2015 r. winno prowadzić do ujawniania w nowo wyodrębnionym lokalu obciążenia hipotecznego, która przed jej dokonaniem w swej istocie miało za swój przedmiot tą części nieruchomości, która z chwilą wyodrębnienia uzyskała samoistność prawną.

Sąd I instancji uznał, iż w okolicznościach sprawy wyrażona w treści art. 76 ust. 1 u.k.w.h. reguła nie będzie miała zastosowania, dokonując wpisów w nowo założonej dla wyodrębnianego lokalu księdze wieczystej z pominięciem ujawnionych w księdze (...) hipotek. Jak słusznie wskazuje apelacja taką decyzję Sądu I instancji należy wiązać z faktem, iż dokonana przez wnioskodawczynię czynność prawna stanowiącą podstawę dokonania żądnych przez nią wpisów miała miejsce już po ogłoszeniu upadłości (...). sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości, z której przedmiotowy lokal był wyodrębniany. Istotnie wśród przepisów regulujących postępowanie upadłościowe, znajduje się art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego (obecnie po nowelizacji ustawa uzyskała nazwę Prawo upadłościowe, jednak stosuje się ją w brzmieniu dotychczasowym w przypadku postępowań wszczętych przed dniem 1 stycznia 2016 r., kiedy weszły w życie nowelizujące ją przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne), który stanowi, iż sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej i nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości (art. 313 P.u.n.). W szczególności sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz 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 wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 2 P.u.n.).

Należy jednak mieć na względzie, iż nie każda umowa sprzedaży nieruchomości lub też prawa własności wyodrębnionego z niej samodzielnego lokalu dokonana po chwili, w której ogłoszona została upadłość likwidacyjna właściciela, który następnie zbywa część tej nieruchomości będzie uzasadniała przyjęcie, że taka czynność prawna następuje w warunkach określonych przepisem art. 313 P.u.n. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 364/10, cyt.: „W art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr. ustawodawca wyraźnie posługuje się pojęciem „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym”, a zatem musi obejmować jego zakresem te formy przenoszenia praw majątkowych upadłego na inne osoby w celu uzyskania środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, które znane są ustawie prawo upadłościowe i naprawcze. Oczywiście, „sprzedaż” w rozumieniu przepisów tej ustawy nie musi mieć konstrukcji zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży w kodeksie cywilnym (np. sprzedaż licytacyjna), ale musi być formą spieniężenia majątku upadłego nazwaną przez ustawodawcę sprzedażą w postępowaniu upadłościowym” (analogicznie SN wypowiedział się w postanowieniu z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 350/13). Chociaż podstawę faktyczną powołanego stanowiska Sądu Najwyższego stanowiła sytuacja ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i jego przeniesienia na rzecz osoby, której ówczasnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, to **jego istota sprowadza się do odnotowania, iż art. 313 P.u.n. znajduje zastosowanie do sprzedaży, która następuje nie tylko w ramach czasowych, w których prowadzone jest postępowanie upadłościowe ale również w związku z realizacją celu w jakim postępowanie to jest prowadzone**, czyli zaspokojenia wierzycieli z sum uzyskanych ze spieniężenia majątku masy upadłości, które ma następować właśnie w przewidzianych w regulacji tego postępowania formach.

Analiza okoliczności niniejszej sprawy prowadzi do niebudzącego wątpliwości wniosku, **iż celem zawartej w dniu 31 marca 2025 r. umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. a następnie przeniesienie jego własności na wnioskodawcę (oraz przeniesienie na jej rzecz prawa własności w udziale 1/22 części w lokalu niemieszkalnym a stanowiącym garaż w podziemny w przedmiotowym budynku), nie było bynajmniej spieniężenie objętych tym aktem części nieruchomości stanowiących własność upadłego, lecz wykonanie zobowiązania wynikającego z faktu zawarcia jeszcze przed dniem ogłoszenia upadłości umowy przedwstępnej wyodrębnienia i sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz udziału w lokalu niemieszkalnym. Cel taki wynika wprost między innymi z treści postanowienia Sędziogo-Komisarza w prowadzonym postępowaniu w upadłościowym z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. VIII GU p 18/12/S, w którego**

treści wyraźnie została wskazana causa czynności, na dokonanie której udzielono zgody Syndykowi, odwołując się właśnie do zawartej w dniu 25 sierpnia 2006 r. umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy N. D. a (...) spółką z o.o.

Nadto nie sposób nie zauważyć, że sama czynność prawna, na podstawie której doszło do przeniesienia prawa własności objętych zawartą przez wnioskodawczynię i upadłego nieruchomości nie miała jak tego wymaga art. 320 ust. 1 P.u.n. ani charakteru sprzedaży w drodze przetargu lub aukcji, do których stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, ani też sprzedaży z wolnej ręki, przeprowadzonej w trybie art. 322-323 P.u.n.

Okoliczność także, że zawarcie umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) z osobami, której jeszcze przed ogłoszeniem upadłości dewelopera zawarły z nim umowy przedwstępne, nie stanowiło sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 P.u.n., potwierdza również stanowisko syndyka, który jak wykazał uczestnik zwracał się pisemnie do wierzycieli hipotecznych o złożeniu oświadczenia o zezwoleniu na wykreśleniu z treści księgi wieczystej (...) ustanowionych na ich rzecz hipotek. Również zatem i syndyk miał świadomość, że zawarcie z nabywcami poszczególnych lokali umów nie doprowadzi do nabycia przez nich nieruchomości wolnych od obciążeń ujawnionych w dziale IV wskazanej księgi, a więc nie wywoła ona skutków nabycia nieruchomości właściwych dla sprzedaży nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, do którego odsyła art. 313 P.u.n.

Wskazanie we wnioskach apelacyjnych numeru księgi wieczystej, z której lokal nr (...) został wyłączony, Sąd Okręgowy uznał za oczywistą omyłkę pisarską uczestnika, której zaistnienie nie rzutuje na ocenę apelacji jako zasadnej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 §1 w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego od wnioskodawcy na rzecz uczestnika, albowiem wpis, którego zaniechanie kwestionował w apelacji uczestnik winien zostać dokonany przez Sąd z urzędu i stanowisko wnioskodawcy nie mogło mieć w tym przedmiocie istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym w ocenie Sądu Odwoławczego strony winny ponieść koszty związane ze swym udziałem w sprawie, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 520 § 1 K.p.c.

SSR Anna Kruszewska SSO Joanna Ćwik – Bielińska SSO Barbara Kursa