

Sygn. akt II Ca 1216/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel
Sędziowie:	SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku V. R. i P. G. R.

przy uczestnictwie: Syndyka masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, M. G., (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., D. K. i K. K.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestników Syndyka masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. oraz M. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 7 listopada 2016 roku sygnatura akt DZKW/KR1P/00088033/16, (...) oraz (...)

postanawia:

1. odrzucić apelację uczestnika (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.;
2. oddalić apelacje uczestników Syndyka masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej oraz M. G.;
3. stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Beata Kurdziel SSO Grzegorz Buła

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Wnioskodawcy V. R. i P. G. R. we wniosku zamieszczonym w pkt XIII aktu notarialnego - umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zawartej w dniu 3 grudnia 2014 r. rep. A nr (...) pomiędzy wnioskodawcami jako kupującymi a M. Z. - Syndykiem masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, wnieśli o wydzielenie z księgi wieczystej (...) do nowej księgi wieczystej nowopowstałego samodzielniego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., szczegółowo w treści aktu opisanego i o

wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej: w dziale I- Sp, iż z własnością tego lokalu połączony jest udział we własności nieruchomości wspólnej- wynoszący 5.032/1.738.531 części, w dziale II własności na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a także równocześnie wpisanie w treści księgi wieczystej (...) współwłasności na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w 5.032/1.738.531 części. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o wydzielenie z księgi wieczystej (...) do nowej księgi wieczystej nowopowstałego samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., szczegółowo w treści aktu opisanego i o wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej: w dziale I- Sp, iż z własnością tego lokalu połączony jest udział we własności nieruchomości wspólnej- wynoszący 3.262/1.738.531 części, w dziale II własności na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a także równocześnie wpisanie w treści księgi wieczystej (...) współwłasności na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w 3.262/1.738.531 części. Wnieśli również o wpisanie ich w dziale II księgi wieczystej (...) jako współwłaścicieli w udziale 2.830/163.493 cz., przy odpowiednim pomniejszeniu udziału Firmy (...) S.A. oraz w dziale III tej księgi na swoją rzecz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) i (...) oraz komórki lokatorskiej nr (...). Wnioskodawcy wnieśli także o wykreślenie z działu IV księgi nr (...) hipoteki wpisanej na ich rzecz, a z działu III tej księgi zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. Jako podstawę wpisów wskazano przedmiotowy akt oraz wymienione w jego treści dokumenty w tym: postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 5 maja 2009 r. sygn.. akt VIII GU 26/09/S o ogłoszeniu upadłości (...) S.A. w K. oraz postanowienie z dnia 29.04.2014 r., sygn. akt VIII GUp 10/09/S Sędziego Komisarza postępowania upadłościowego Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w K. w przedmiocie udzielenia zezwolenia syndykowi na wykonanie zawartych przez upadłego umów wzajemnych z osobami lub jednostkami organizacyjnymi, a dotyczących wybudowania, wydzielenia i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach nr (...) przy ul. (...) oraz przy Alei (...) w K. (umów przedwstępnych) przy zastrzeżeniu niezbędnej modyfikacji wynikającego z tych umów zakresu zobowiązania upadłego z tym, że zezwolenie to uprawnia syndyka do wykonania umów, lecz nie nakłada na niego obowiązku wykonania warunków umów niemożliwych do realizacji z przyczyn prawnych i technicznych.

Orzeczeniem z dnia 9 września 2016 r. Referendarz Sądowy, w uwzględnieniu ww. wniosku :

- wydzielił z księgi (...) lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...), ujawnił w dziale II tej księgi, współwłaścicielem nieruchomości w udziale 5.032/1.738.531 cz. są każdorazowi właściciele lokalu mieszkalnego nr (...), przy odpowiednim zmniejszeniu udziału (...) S.A., a w dziale IV wykreślił hipotekę przymusową w kwocie 440.165zł na rzecz wnioskodawców, a z działu III wykreślił ostrzeżenie ujawnione na rzecz wnioskodawców;
- wydzielił z księgi (...) lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...), ujawnił w dziale II tej księgi, współwłaścicielem nieruchomości w udziale 3.262/1.738.531 cz. są każdorazowi właściciele lokalu mieszkalnego nr (...), przy odpowiednim zmniejszeniu udziału (...) S.A.,
- w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla samodzielnego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., wpisał na rzecz wnioskodawców - w dziale II współwłasność w udziale wynoszącym 2.830/163.493 części, - w dziale III prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 93, 94 oraz komórki lokatorskiej (...),
- założył dla samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. 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) z przeniesieniem podstaw wpisów hipotek:

1) hipotekę umowną łączną kaucyjną do kwoty 12.200.000,00 zł wpisaną na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) SA Oddział II w K. pod nr 2,

2) hipotekę przymusową łączną zwykłą w kwocie 959.632,99 zł wpisaną na rzecz wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., pod numerem 8,

3) hipotekę przymusową łączną kaucyjną do kwoty 273.248,56 zł wpisaną na rzecz wierzyciela M. G. pod numerem 12,

4) hipotekę przymusową łączną kaucyjną do kwoty 11.241,00 zł wpisaną na rzecz wierzycieli D. K. i K. K. pod numerem 70;

Z jednoczesnym wpisem tego współobciążenia w dziale IV księgi (...);

- założył dla samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. 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) z przeniesieniem podstaw wpisów hipotek:

1) hipotekę umowną łączną kaucyjną do kwoty 12.200.000,00 zł wpisaną na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) SA Oddział II w K. pod nr 2,

2) hipotekę przymusową łączną zwykłą w kwocie 959.632,99 zł wpisaną na rzecz wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., pod numerem 8,

3) hipotekę przymusową łączną kaucyjną do kwoty 273.248,56 zł wpisaną na rzecz wierzyciela M. G. pod numerem 12,

4) hipotekę przymusową łączną kaucyjną do kwoty 11.241,00 zł wpisaną na rzecz wierzycieli D. K. i K. K. pod numerem 70;

Z jednoczesnym wpisem tego współobciążenia w dziale IV księgi (...).

Na powyższe wpisy w części obejmującej ujawnienie w działach IV ksiąg wieczystych nr (...) wymienionych wyżej hipotek oraz współobciążenia tymi hipotekami, skargę złożyli wnioskodawcy, w szczególności zarzucając naruszenie art. 313 ust. 1 i ust.2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez jego niezastosowanie. Zarzucili również, że hipoteka ujawniona na rzecz D. K. i K. K. została wpisana na podstawie wniosku, który wpłynął do sądu później niż wnioski wnioskodawców o wpis hipoteki przymusowej i roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży. Wnioskodawcy wnieśli także skargę na orzeczenie referendarza w zakresie w jakim w księdze wieczystej (...) nie ujawnił on, że opisane wyżej hipoteki w kwotach 12.200.000zł i 959.632,99zł nie obciążają udziału wnioskodawców.

Sąd Rejonowy dla Krakowa -Podgórze w Krakowie po rozpoznaniu wniesionych skarg, orzeczeniem z dnia 7 listopada 2016 r. postanowił zmienić wpisy dokonane przez referendarza, w części obejmującej przeniesienie z księgi wieczystej nr (...) do księgi wieczystej nr (...) i do księgi wieczystej (...): hipoteki łącznej kaucyjnej do kwoty 12.200.000,00 zł na rzecz (...) Bank (...) SA Oddział II w K., hipoteki przymusowej łącznej zwykłej w kwocie 959.632,99 zł na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K., hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 273.248,56 zł na rzecz M. G., hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 11.241,00 zł na rzecz D. K. i K. K., i wykreślić przeniesione hipoteki z ksiąg wieczystych nr (...) wraz z wpisami o współobciążeniu ujawnionymi w księdze wieczystej nr (...). Sąd ten zmienił również wpis w księdze wieczystej (...) przez ujawnienie, że hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 12.200.000zł na rzecz (...) Bank (...) i hipoteka przymusowa łączna w kwocie 959.632,99zł na rzecz (...) spółki z o.o. nie obciążają udziału we współwłasności nieruchomości oznaczonego numerem (...), wynoszącego (...)(...). Nadto Sąd ustalił, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy, po odwołaniu się do treści art. 29, 76 i art. 95 u.k.w.h. oraz art. 626⁶ § 1 k.p.c., 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., wskazał, że wnioskodawcy nabyli lokale mieszkalne nr (...), znajdujące się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K., w ramach postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłego. Likwidacja majątku w postępowaniu upadłościowym następuje w drodze jego sprzedaży. Z kolei art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (p.u.n) w ust. 1 stanowi, iż sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych poprzez 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, o czym stanowi ust. 2 art. 313. Powołany przepis znajduje się pośród przepisów regulujących drugi sposób postępowania upadłościowego tzw. upadłość likwidacyjną, określającego inne reguły zaspokajania wierzytelności wierzycieli. Sprzedaż składników majątku upadłego w likwidacyjnym reżimie upadłościowym ma w zasadzie charakter dla kupującego-nabywcy nabycia pierwotnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r. IV CSK 681/12; z dnia 27 lutego 2014 r. II CSK 357/13; wyrok z dnia 9 listopada 2011 r. II CSK 112/11). Sąd pierwszej instancji zważył, że z natury postępowania upadłościowego obejmującego likwidację masy upadłości wynika, iż sprzedaż odbywa się bez przejęcia przez nabywcę odpowiedzialności za długi upadłego. Także w przypadku sprzedaży nieruchomości upadłego gasną wszelkie (z nielicznymi wyjątkami) prawa, obciążenia, dotyczy to w szczególności hipotek /art. 1000 i art. 1003 k.p.c./, w to miejsce wierzyciel hipoteczny uzyskuje prawo do żądania zaspokojenia swej wierzytelności, w ramach planu podziału funduszy masy upadłości wedle kolejności przysługującej wierzytelnościom hipotecznym. Nabycie prawa podmiotowego w drodze egzekucji sądowej bez żadnych obciążeń wynika z samego charakteru takiego nabycia. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Rejonowy uznał za zasadny zarzut podniesiony przez skarżących wnioskodawców. Niezależnie od powyższych okoliczności Sąd Rejonowy zważył, iż stabilizacja przedmiotu zabezpieczenia nie powinna prowadzić do nadzabezpieczenia jakiegokolwiek wierzytelności. Określenie zbywcy nieruchomości lokalowych oraz treść aktu notarialnego obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży, wskazywała na rodzaj, warunki i okoliczności sprzedaży nieruchomości lokalowej - w ramach upadłości likwidacyjnej zbywcy. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie rozpoznaje wprawdzie sporów o własność i inne prawa rzeczowe, nie przesądza o prawie własności i prawach rzeczowych, oceniać może jednakże czy zaistniały materialnoprawne przesłanki dla powstania hipoteki łącznej oraz przesłanki uzasadniające dalsze przenoszenie hipotek łącznych do ksiąg wieczystych zakładanych np. dla samodzielnych nieruchomości lokalowych, nabywanych od upadłego zbywcy w ramach postępowania upadłościowego, obejmującego likwidację majątku upadłego. Postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku upadłego zbliżone jest do postępowania egzekucyjnego. Z uwagi na podobieństwo celów postępowania upadłościowego oraz postępowania egzekucyjnego uzasadnionym winno być przekonanie, iż nabycie rzeczy w toku upadłości traktowane jest tak jak nabycie w toku egzekucji. Założenie takie znajduje potwierdzenie w art. 313 ust. 1 p.u.n. Jeżeli zatem sprzedaż została dokonana w postępowaniu upadłościowym i ma skutki sprzedaży egzekucyjnej to skutki takiej sprzedaży należy oceniać według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. Skutki sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym normuje również wskazany wyżej przepis. Zgodnie z ust. 2 art. 313 sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie wszelkich praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej. Osoby, których prawa rzeczowe albo prawa i roszczenia osobiste wskutek sprzedaży nieruchomości wygasły nabywają w zamian prawo do zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości podawane jest do publicznej wiadomości zatem osoby uprawnione mogą dowiedzieć się o tym fakcie i zgłosić swoje prawa w postępowaniu upadłościowym. Skutek w postaci wygaśnięcia praw rzeczowych i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. W prawie upadłościowym i naprawczym przyjęto rozwiązanie analogiczne z postępowaniem egzekucyjnym, w którym zgodnie z art. 1003 § 1 k.p.c. podstawą wykreślenia obciążeń nieruchomości jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji, natomiast hipotekę wykreśla się na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności / art. 1003 § 2 k.p.c./. Z mocy art. 313 ust. 1 p.u.n. nabycie rzeczy w postępowaniu upadłościowym należy traktować tak jak nabycie w toku egzekucji, a to uważane jest za nabycie o charakterze pierwotnym /bez obciążeń/. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji podał art. 518¹ § 3 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelacje wnieśli uczestnicy: Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej oraz M. G..

Syndyk masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej zaskarżył orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie art. 313 st. 1 zd.1 i ust.2 zd.4 ustawy Prawo upadłościowe w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. poprzez jego błędne zastosowanie, czego następstwem stało się bezpodstawne wykreślenie z działu IV ksiąg wieczystych nr (...), (...) i (...) hipotek: umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 12.200.000,00 zł na rzecz (...) Banku (...) SA w W. Oddział II w K., przymusowej łącznej zwykłej w kwocie 959.632,99 zł na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K., hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 273.248,56 zł na rzecz M. G., hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 11.241,00 zł na rzecz D. K. i K. K. ;

- naruszenie art. 98 ust.1 ustawy Prawo upadłościowe poprzez jego niezastosowanie

a przez to wydanie orzeczenia wprost sprzecznego w wydanym postanowieniem Sędziego Komisarza z dnia 29 kwietnia 2104 r. a także aktualnie obowiązującym porządkiem prawnym.

W konsekwencji powyższych zarzutów skarżący domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez przywrócenie wpisu ww. hipotek dokonanego przez referendarza w dziale IV ksiąg wieczystych nr (...).

Uczestnik M. G. orzeczenie Sądu Rejonowego zaskarżył w części – tj. w zakresie w jakim postanowienie to dotyczy zmiany wpisów referendarza w księgach wieczystych (...) w części obejmującej przeniesienie z księgi wieczystej nr (...) do ksiąg wieczystych (...) hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 273.248,56 zł wpisanej na rzecz uczestnika M. G. i wykreślenia przeniesionej hipoteki z powyższej księgi wieczystej wraz z wpisami o współobciążeniu ujawnionymi w księdze wieczystej nr (...).

Uczestnik zarzucił:

1) dokonanie przez sąd nieprawidłowej wykładni oświadczeń woli stron umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 3 grudnia 2014r., Repertorium A Nr (...) zawartej przez wnioskodawców z Syndykiem (...) spółki pod firmą Firma (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej, na podstawie której wnioskodawcy nabyli własność lokali mieszkalnych o numerze (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K., (którego dotyczą zmienione zaskarżonym postanowieniem wpisy) wraz z przypadającym na ten lokal udziałem w nieruchomości wspólnej, w wyniku której przyjął Sąd I instancji, że Syndyk Masy Upadłości dokonywał sprzedaży tego lokalu w ramach likwidacji masy upadłości F.I. (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w trybie przewidzianym w art. 313 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r.), podczas gdy Syndyk (...) (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej, na mocy postanowienia Sędziego Komisarza postępowania upadłościowego z dnia 29 kwietnia 2014 r. (sygn. akt VIII GUp 10/09/S) wykonywał zawarte przez upadłego dewelopera umowy wzajemne dotyczące wybudowania, wydzielenia i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w tych budynkach w oparciu o art. 98 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego,

a w konsekwencji powyższego naruszenia:

2) niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 313 ust. 1 i 2 prawa upadłościowego i naprawczego, zgodnie z którymi sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, zaś 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, poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis ten znajduje zastosowanie w sytuacji wnioskodawców, co skutkowało uznaniem przez Sąd, że na podstawie powołanej wyżej umowy z Syndykiem Masy Upadłości wnioskodawcy nabyli wymienione lokale w stanie wolnym od obciążeń, w tym hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 273.248,56 zł wpisanej rzecz uczestnika M. G.;

3) przyjęcie, że przepis art. 98 ust.1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze nie znajduje w przedmiotowej sprawie zastosowania;

4) naruszenie przepisu art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z § 91 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w

systemie informatycznym (dalej: Rozporządzenie (względnie § 93 ust. 2 obowiązującego w dniu wniesienia skargi przez wnioskodawców Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym o analogicznej treści), poprzez przyjęcie, że wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M. G., który został z urzędu przeniesiony przez Referendarza Sądowego do ksiąg wieczystych założonych dla nowych lokali nr (...) wyodrębnionych z budynku na nieruchomości przy ulicy (...), objętej księgą (...), które nabyli wnioskodawcy, powinien zostać wykreślony z tej księgi wieczystej, mimo że powołany powyżej przepis wyraźnie stanowi, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (powstaje hipoteka łączna).

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że wymieniony powyżej wpis referendarza sądowego dotyczący przeniesienia hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 273.248,56 zł na rzecz uczestnika M. G., dokonany przez referendarza Sąd w księgach (...) i (...) wraz z wpisem o współobciążeniu w księdze wieczystej (...) utrzymuje w mocy, a także o zasądzenie na rzecz uczestnika M. G. zwrotu kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o odrzucenie apelacji Syndyka Masy Upadłości (...) S.A., jako niedopuszczalnej, a także oddalenie apelacji uczestnika M. G.. Wnioskodawca wniósł również o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje Syndyka masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej oraz M. G. podlegały oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Syndykowi przysługuje status uczestnika postępowania w świetle art. 626¹ § 2 k.p.c., jest dłużnikiem rzeczowym, ma również interes prawny w zaskarżeniu orzeczenia Sądu I -instancji z uwagi na to, że przedmiotowe orzeczenie ma skutek również, co do ujawnienia hipoteki łącznej w księdze wieczystej dla nieruchomości macierzystej, której własność wpisana jest na rzecz upadłego.

W postępowaniu wieczystoksięgowym granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd rozpoznając wniosek o wpis związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09).

Przeprowadzenie badania treści księgi wieczystej i dokumentów w wyżej wskazanym zakresie pozwala na dokonanie następujących ustaleń :

Właścicielem nieruchomości utworzonej z działki nr (...) , zabudowanej budynkami mieszkalnymi ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) była Firma (...) SA w K.. W dziale IV ujawnione były m.in. hipoteki:

1) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 12.200.000,00 zł na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) SA Oddział II w K. wpisana w dniu 10.07.2006r. na wniosek z dn. 2.06.2006 r. pod numerem 2,

2) hipoteka przymusową zwykłą w kwocie 959.632,99 zł na rzecz wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wpisana w dniu 20.11.2008r. na wniosek z dnia 21.10.2008 r., pod numerem 8,

3) hipoteka przymusową łączną kaucyjną do kwoty 273.248,56 zł na rzecz wierzyciela M. G. wpisana w dniu 2.03.2009r. na wniosek z dnia 12.01.2009r. pod numerem 12,

4) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 11.241,00 zł na rzecz wierzycieli D. K. i K. K. wpisana w dniu 21.04.2009r. na wniosek z dnia 16.04.2009r. pod numerem 70.

Wpis powyższych hipotek jako łącznych został dokonany w związku podziałem nieruchomości - wydzielaniem samodzielnego lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. do nowozałożonej księgi wieczystej nr (...) w dniu 22.08.2012 r. a następnie w związku z wyodrębnianiem kolejnych lokali ujawniano informację dalszych współobciążanych nieruchomościach.

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie postanowieniem z dnia 5 maja 2009 r. sygn. akt VIII GU 26/09/S ogłosił upadłość (...) S.A. w K..

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r., sygn. akt VIII GUp 10/09/S Sędzia Komisarz postępowania upadłościowego Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w K. udzielił zezwolenia syndykowi na wykonanie zawartych przez upadłego umów wzajemnych z osobami lub jednostkami organizacyjnymi, a dotyczących wybudowania, wydzielania i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach nr (...) przy ul. (...) oraz przy Alei (...) w K. (umów przedwstępnych) przy zastrzeżeniu niezbędnej modyfikacji wynikającego z tych umów zakresu zobowiązania upadłego z tym, że zezwolenie to uprawnia syndyka do wykonania umów, lecz nie nakłada na niego obowiązku wykonania warunków umów niemożliwych do realizacji z przyczyn prawnych i technicznych,

W dniu 3 grudnia 2014 r. Rep. A Nr (...) została zawarta pomiędzy wnioskodawcami V. R. i P. G. R. - jako kupującymi, a M. Z. - Syndykiem masy upadłości Firmy (...) S.A. z siedzibą w K. w upadłości likwidacyjnej, umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali nr (...) w budynku (...) przy ul. (...) w K. wyodrębnianego z nieruchomości obj. kw nr (...). Zawarcie powyższej umowy nastąpiło w wykonaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 16 lutego 2006 r. Rep. A (...) oraz przedwstępnych umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży sporządzonych w zwykłej formie pisemnej w dniu 22 sierpnia 2006 roku i 6 marca 2006 roku.

Przypomnienia wymaga, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Skutkiem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady, powstaje hipoteka łączna (art. 76 ust.1 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych. Takim przepisem szczególnym, między innymi jest przepis art. 313 ust. 1 p.u.n. Przepis ten stanowi, że sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. 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 (art. 313 ust. 2 p.u.n.).

Dla rozstrzygnięcia tej sprawy istotną jest zatem ocena, czy przedmiotowa umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarta pomiędzy wnioskodawcami i Syndykiem masy upadłości, w toku postępowania upadłościowego, na podstawie zezwolenia udzielonego syndykowi przez Sędziego komisarza na wykonanie zawartych przez upadłego umów wzajemnych (przedwstępnych) jest sprzedażą „w postępowaniu upadłościowym” ze skutkami określonymi w przepisie art. 313 ust.1 i 2 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, będącym, przepisem szczególnym i wyłączającym stosowanie ogólnej regulacji z art. 76 ust.1 u.k.w.h.

Powyższe zagadnienie w analogicznym stanie faktycznym (ta sama upadłość, to samo postanowienie Sędziego Komisarza o udzieleniu zgody syndykowi na wykonanie umów wzajemnych, umowa sprzedaży zawarta przez syndyka w wykonaniu umowy przedwstępnej) było przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 marca 2017 r. sygn. akt III CSK 91/16. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dla zastosowania art. 313 ust.1 i 2 p.u.n. okolicznością istotną jest to, że sprzedaż lokalu została dokonana w postępowaniu upadłościowym (już po ogłoszeniu upadłości). Natomiast okoliczność, że do sprzedaży nie doszło w drodze przetargu, aukcji ani w drodze sprzedaży z wolnej ręki nie przesądza o braku możliwości zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n. Nie można

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.). J. 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. Sąd Najwyższy wskazał, że zastosowaniu do sprzedaży dokonanej we wskazanym ustawą przedziale czasowym przepisu art. 313 ust. 1 i 2 p.u. nie sprzeciwia się też okoliczność, że sprzedaż 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 konkluzji Sąd Najwyższy wskazał, że skoro sprzedaż 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. Sąd Najwyższy nadto wyjaśnił, że 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.

Stanowisko to Sąd Najwyższy podzielił również w kolejnych orzeczeniach wydanych w identycznych stanach faktycznych, związanych ze sprzedażą lokali przez Syndyka Masy upadłości F.I. LEOPARD (por. postanowienia z dnia 6.04.2017r. III CSK 123/16, z dnia 6.04.2017r. III CSK 117/16, III CSK 123/16, III CSK 133/16 oraz z dnia 18 maja 2017r. III CSK 197/16).

Sąd Okręgowy aprobując powyższe stanowisko uznał, iż w przedmiotowej sprawie, do zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu, znajdzie zastosowanie art. 313 ustawy prawo upadłościowe. W konsekwencji nie było podstaw do zastosowania art. 76 ust.1 u.k.w.h. i ujawnienia w nowej księdze wieczystej hipotek obciążających nieruchomość powstałą na skutek podziału, jak również współobciążenia nimi w pozostałych księgach, których dotyczy przedmiotowy wniosek. Za powyższym przemawia to, że po ogłoszeniu upadłości syndyk zawarł umowę sprzedaży nieruchomości, umowa ta jest umową określoną w art. 535 k.c. i to determinuje kwalifikację sprzedaży z konsekwencjami określonymi w art. 313 ustawy prawo upadłościowe, a więc wygaśnięciem z mocy prawa hipotek na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że umowa sprzedaży była zawierana w wykonaniu umowy przedwstępnej, zawartej przed ogłoszeniem upadłości, ale ta okoliczność w świetle ww orzeczenia Sądu Najwyższego nie ma znaczenia, podobnie jak nie ma znaczenia fakt uprzedniej zapłaty całej ceny sprzedaży (taka sama sytuacja wystąpiła w sprawach już rozpatrywanych przez Sąd Najwyższy), jak również z uwagi na wystąpienie skutku wygaśnięcia hipotek z mocy prawa, nie mają znaczenia informacje przekazywane przez strony w umowie sprzedaży, co do istnienia praw obciążających nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe prawidłowym jest orzeczenie Sądu Rejonowego, który wykreślił hipoteki ujawnione w nowej księdze wieczystej wraz wykreśleniem wpisów ujawniających współobciążenie nimi z uwagi na ich wygaśnięcie, a także ujawnić, iż udział wnioskodawców we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jest wolny od obciążeń hipotekami.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznając apelacje uczestników za bezzasadne oddalił je, o czym orzekł w punkcie 2 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że brak podstaw do odstąpienia w okolicznościach sprawy od reguły orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Na koniec wskazać należy, że apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji wniósł także uczestnik (...) Bank (...) S.A. jednak z przyczyn formalnych została ona odrzucona na podstawie art. 373 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji. Szczegółowe uzasadnienie tego rozstrzygnięcia zostało już doręczone uczestnikom wraz z postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2017 roku.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Beata Kurdziel SSO Grzegorz Buła