

POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Irena Gromska-Szuster

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości "B." sp. z o.o. z siedzibą w W. i "P."
S.A. z siedzibą w K.

przy uczestnictwie [...]

o wpis,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 czerwca 2004 r.,

kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 27 stycznia 2003 r., sygn. akt II Ca .../02,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K., uwzględniając wniosek Syndyka masy upadłości spółki z o.o. „B.” oraz spółki akcyjnej „P.”, postanowieniem z dnia 4 czerwca 2002 r., w księdze wieczystej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. M. [...] wpisał – w dziale II we wpisach dotyczących prawa użytkowania wieczystego – w miejsce spółki z o.o. „B.” spółkę akcyjną „P.” jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynku, natomiast w dziale III wykreślił odpłatne prawo użytkowania na prawie użytkowania wieczystego ustanowione na rzecz spółki z o.o. „G.” oraz upadłość spółki z o.o. „B.”, a także wykreślił w dziale IV szereg hipotek i wpisał jedną hipotekę.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 27 stycznia 2003 r., uwzględniając apelację spółki z o.o. „C.” (następcy prawnego spółki z o.o. „G.”) zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uchylił wpis z dnia 4 czerwca 2002 r. dokonany w dziale III księgi wieczystej i w tej części wniosek oddalił.

Według dokonanych w sprawie ustaleń w dniu 9 października 2001 r. syndyk masy upadłości spółki z o.o. „B.” sprzedał z wolnej ręki spółce akcyjnej „P.” za cenę 2.500.000 zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. M. Złożony przez strony tej umowy na podstawie art. 120 Prawa upadłościowego oraz art. 1000 § 1 k.p.c. wniosek o wykreślenie w księdze wieczystej prawa użytkowania ustanowionego na rzecz spółki „G.”, oparty został na twierdzeniu, że wartość prawa użytkowania nie ma pełnego pokrycia w cenie nabycia, bowiem zostało wycenione na kwotę 4.269.000 zł, co potwierdza operat szacunkowy sporządzony w trybie art. 105 w zw. z art. 97 Prawa upadłościowego przez rzeczoznawcę majątkowego, nie zakwestionowany przez biegłego sądowego w toku postępowania upadłościowego.

Apelacja spółki z o.o. „C.” oparta została tylko na zarzucie wadliwej wyceny prawa użytkowania. Według apelującego wartość tego prawa wynosi tylko 1.490.014 zł, a zatem ma pełne pokrycie w cenie nabycia prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 1000 § 3 k.p.c. pozostaje więc w mocy i nie było podstaw do jego wykreślenia.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelacje z innych przyczyn, niż wskazane przez apelującego. Uznał, że mimo dokonanej sprzedaży prawa wieczystego użytkowania, prawo użytkowania, jako że zostało ujawnione w księdze wieczystej pozostaje w mocy i nie podlega wykreśleniu z księgi wieczystej (art. 1000 § 3 k.p.c.). Zdaniem tego Sądu okoliczność, czy wartość prawa użytkowania ma pokrycie w cenie nabycia prawa użytkowania wieczystego, jest bez znaczenia. Miałaby znaczenie tylko wtedy, gdyby prawo użytkowania nie było ujawnione w księdze wieczystej.

Kasacje obu wnioskodawców oparte zostały na podstawie naruszenia art. 120 Prawa upadłościowego oraz art. 1000 § 1 i 3 k.p.c. przez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że prawo użytkowania, jeśli zostało ujawnione w księdze wieczystej, to bez względu na jego wartość pozostaje, w mocy mimo że w postępowaniu upadłościowym doszło do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Kasacja Syndyka oparta została ponadto na podstawie naruszenia art. 227 i 316 § 1 i 2 k.p.c. przez pominięcie okoliczności, że prawo użytkowania ustanowione na sprzedawanej nieruchomości jest bezskuteczne z mocy prawa (art. 54 § 1 Pr. upadł.) w stosunku do masy upadłości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powołany w kasacji Syndyka art. 54 Prawa upadłościowego dotyczy zupełnie innego stanu faktycznego, niż występujący w rozpoznawanej sprawie, nie mógł więc zostać naruszony.

Sąd Okręgowy naruszył powołany w obu kasacjach art. 1000 § 3 k.p.c. przez błędną jego wykładnię. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Zasada ta, wynikająca z art. 120 § 1 Prawa upadłościowego w zw. z art. 879 k.p.c. ma zastosowanie w razie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (art. 237 k.c.). Przy ocenie skutków dokonanej przez syndyka w postępowaniu upadłościowym sprzedaży prawa użytkowania wieczystego będzie zatem miał zastosowanie art. 1000 k.p.c. Z § 1 tego artykułu wynika ogólna zasada, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa obciążające nieruchomość oraz skutki zabezpieczenia roszczeń osobistych

na nieruchomości. Zamiast tych praw powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji, czyli w art. 1025 i 1026 k.p.c. Od reguły tej ustawa przewiduje wyjątki, które wymienione zostały w § 2 i § 3 art. 1000 k.p.c. oraz w art. 1001 k.p.c.

Zgodnie z art. 1000 § 3 k.p.c. pozostają w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. W tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Przytoczony przepis nie jest zbudowany w sposób jasny, jego redakcja może wywoływać wątpliwości, bowiem w swej treści zawiera kilka przesłanek połączonych spójnikami łącznym „lub” i rozłącznym „albo”, od spełnienia których zależy, czy prawa wymienione w tym przepisie pozostaną w mocy, mimo że nieruchomość, którą obciążały została sprzedana. Jedne z tych przesłanek mają charakter materialny, należą do nich: pierwszeństwo praw wymienionych w § 1 przed wszystkimi hipotekami, brak obciążających nieruchomość hipotek, pełne pokrycie praw w cenie nabycia, natomiast pozostałe przesłanki mają charakter formalny, są nimi: ujawnienie praw w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów oraz zgłoszenie prawa nie ujawnionego najpóźniej 3 dni przed terminem licytacji.

Analizowany przepis dotyczy kilku sytuacji. W pierwszej z nich pozostanie w mocy m.in. praw wymienionych w art. 1000 § 3 k.p.c. oparte jest na stwierdzeniu, że prawom tym przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Chodzić tu może tylko o prawa, które zostały ujawnione, bowiem tylko prawo ujawnione konkurować może z hipoteką, do powstania której zawsze potrzebny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.). Prawom nie ujawnionym, a więc także użytkowaniu nie ujawnionemu przez wpis do księgi wieczystej nigdy nie będzie przysługiwać pierwszeństwo przed hipoteką (art. 11 u.k.w.h.).

Druga sytuacja dotyczy pozostania w mocy praw nie ujawnionych, zgłoszonych w terminie trzech dni przed licytacją, gdy nieruchomość nie jest obciążona hipotekami. W takiej sytuacji prawo użytkowania nie ujawnione zrównane zostaje – w zakresie pozostania w mocy – z prawem ujawnionym w księdze wieczystej.

Jeżeli nie są spełnione przesłanki wskazane w obu przypadkach – czy to ze względu na to, że ujawnionemu prawu użytkowania nie przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami, czy też dlatego, że zgłoszenie w terminie trzech dni przed licytacją nie ujawnionego prawa użytkowania dotyczy nieruchomości obciążonej hipoteką (hipotekami) – prawo to może się utrzymać, jeżeli spełniona zostanie inna przesłanka – alternatywna w stosunku do już omówionych, na co wskazuje spójnik „albo” – mająca charakter ekonomiczny, wymagająca zbadania, czy prawo użytkowania, ujawnione lub nie ujawnione, znajdzie pełne pokrycie w cenie nabycia. Jeżeli wartość tego prawa znajduje w cenie nabycia tylko częściowe pokrycie, prawo to wygasa w myśl zasady wyrażonej w § 1 art. 1000 k.p.c., a uprawnionym pozostaje tylko zastrzeżone w tym przepisie prawo zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z art. 1026 § 1 w zw. z art. 1025 § 1 pkt 6 k.p.c.

Z przedstawionej wykładni art. 1000 § 3 k.p.c. wypływa wniosek, że jeżeli w postępowaniu upadłościowym nastąpi sprzedaż prawa wieczystego użytkowania, to obciążające je prawo użytkowania nie pozostaje w mocy przez sam fakt jego ujawnienia w księdze wieczystej, jak przyjął Sąd Okręgowy; skutek taki nastąpi w razie spełnienia jednej z dwóch alternatywnych przesłanek wymienionych w art. 1000 § 3 k.p.c. Innymi słowy, prawo użytkowania ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami, albo gdy jego wartość znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia (art. 1000 § 3 k.p.c.).

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy wynika, że nieruchomość była obciążona hipotekami, ale nie wynika z nich, czy prawu użytkowania przysługiwało pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Treść wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy zdaje się wskazywać, że prawu użytkowania nie przysługiwało

pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Ustalenie to jest niezbędne dla oceny, czy prawo użytkowania ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, mimo dokonanej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, pozostało w mocy. Jeśli zostanie wykazane, że prawu użytkowania przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami, to wbrew wykładni zaprezentowanej w kasacji Syndyka, nie zachodzi konieczność badania przesłanki o charakterze ekonomicznym. Zbadanie kwestii, czy wartość ujawnionego prawa użytkowania (sporna między wnioskodawcami a uczestniczką postępowania – spółką „C.”) znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia stanie się jednak konieczne, gdy okaże się, że prawu temu nie przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Gdyby zaszła potrzeba zbadania tej kwestii, to Sąd Okręgowy powinien pamiętać o zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) oraz treści art. 1003 § 1 k.p.c. Przepis ten stanowi, że wykreślenia praw obciążających nieruchomości dokonuje się na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Wobec tego, że podziału sumy uzyskanej z egzekucji w tym zakresie dokonuje się na podstawie opisu i oszacowania, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma miejsca na polemikę z wyceną wykreślanych praw. Dodać należy, że w postępowaniu upadłościowym nie wydaje się postanowienia o przysądzeniu własności, w miejsce zatem tego orzeczenia podstawę wykreśleń w postępowaniu wieczystoksięgowym winna stanowić umowa sprzedaży wraz z operatem szacunkowym.

Z przytoczonych względów obie kasacje oparte na zarzucie błędnej wykładni art. 1000 § 3 k.p.c., mimo że wykładnia tego przepisu zaprezentowana w kasacji Syndyka też nie jest prawidłowa, uznać należało za usprawiedliwione. Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).