



Sygn. akt IV CK 206/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości "M.(...)" SA w B. i C. K. przeciwko "N.(...)" Spółce z o.o. w B. w upadłości o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 listopada 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt I Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację pozwanej od wyroku, którym Sąd Rejonowy w G. – w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej – nakazał wykreślenie prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej na prawie użytkowania wieczystego.

Z bezspornego stanu faktycznego wynika, że dnia 21 października 2003 r. syndyk masy upadłości „M.(...)” S.A. w B. sprzedał z wolnej ręki, za zgodą sędziego komisarza, nieruchomość położoną w G. przy ul. S., dla której w Sądzie Rejonowym jest

prowadzona księga wieczysta nr (...), za cenę 929 000 zł. W chwili sprzedaży nieruchomości była obciążona wpisaną dnia 6 lipca 1999 r. hipoteką wartości 1 500 000 zł i wpisaną dnia 14 lutego 2001 r. hipoteką wartości 400 000 zł. Ponadto dnia 7 marca 2002 r. w księdze wieczystej sprzedanej nieruchomości zostało ujawnione prawo użytkownika ustanowione na rzecz pozwanej na prawie użytkownika wieczystego. Wartość ograniczonego prawa rzeczowego, ustalona na dzień sprzedaży nieruchomości, wynosiła – według oświadczeń stron – około 351 000 zł. Złożony w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie prawa użytkownika został prawomocnie oddalony.

Sądy obu instancji zgodnie uznały – na podstawie art. 1000 § 3 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego – że sporne prawo użytkownika wygasło na skutek sprzedaży nieruchomości, ponieważ nie zachodzi żadna z przewidzianych w art. 1000 § 3 k.p.c. przesłanek stanowiących podstawę utrzymania go w mocy.

W kasacji, opartej na obu podstawach, pełnomocnik pozwanej zarzucił naruszenie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędną jego wykładnię oraz obrazę art. 1000 § 3 i art. 1025 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego, art. 328 § 2, art. 316, art. 98 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca naruszenia art. 10 ustawy z dnia 10 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej – u.k.w.h.) dopatrzyła się w błędnym – jej zdaniem – uznaniu, że syndykowi masy upadłości „M.(...)” S.A. w B. przysługuje w sprawie czynna legitymacja procesowa. Wyraziła też pogląd, że orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące kwestii kręgu osób uprawnionych do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. jest niespójne.

Przestawionego zarzutu nie można podzielić. Wprawdzie w wyroku z dnia 11 kwietnia 1963 r., 2 CR 296/62 (OSNC 1964, nr 3, poz. 59), wydanym jeszcze na gruncie art. 23 prawa rzeczowego, Sąd Najwyższy stwierdził, że do zgłoszenia żądania usunięcia niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyłącznie uprawniona jest osoba, której prawo nie jest wpisane, jednakże w późniejszych orzeczeniach przyjął, że uprawnionym do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. jest każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia:

30 listopada 1971 r., II CR 527/71, OSNCP 1972, nr 5, poz. 96, z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNCP 1985, nr 7-8, poz. 125, z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, nr 1, poz. 12, z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27). To późniejsze stanowisko, mimo zastrzeżeń zgłaszanych przez część piśmiennictwa, należy uznać za utrwalone w judykaturze. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela ten kierunek orzecznictwa. To oznacza, że trafne jest zgodne stanowisko sądów obu instancji, że syndyk masy upadłości, który sprzedał należącą do masy upadłości nieruchomość, ma interes prawny w ustaleniu, że wygasło ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania, obciążające sprzedaną nieruchomość. W konsekwencji nie może także odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. uzasadniony tym, że lakoniczne uzasadnienie Sądu dotyczące kwestii czynnej legitymacji syndyka uniemożliwia weryfikację orzeczenia w tym zakresie.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Nie ulega wątpliwości, że sąd wydaje wyrok na podstawie stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Jednakże ze względu na charakter wyroku usuwającego niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, stanowiące jego podstawę ustalenia faktyczne dotyczą nie tylko chwili zamknięcia rozprawy, ale przede wszystkim czasu powstania niezgodności. Z art. 1003 § 3 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego wynika, że ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania – na skutek sprzedaży obciążonej nim nieruchomości w postępowaniu upadłościowym – nie pozostało w mocy z powodu samego faktu ujawnienia go w księdze wieczystej. Sporne prawo użytkowania pozostałoby w mocy tylko wówczas, gdyby przysługiwało mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami albo gdyby jego wartość znalazła pełne pokrycie w cenie nabycia. Niezaistnienie żadnej z wymienionych przesłanek oznacza, że prawo użytkowania wygasło. Przepis art. 1000 § 1 k.p.c. wiąże wygaśnięcie prawa użytkowania z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. W postępowaniu upadłościowym, które nie przewiduje wydawania postanowienia o przysądzeniu własności, zdarzeniem powodującym wygaśnięcie prawa użytkowania jest sprzedaż nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CK 737/04, niepubl.). Sądy obu instancji prawidłowo zatem ustalały, czy przesłanki, od których zleżało wygaśnięcie albo utrzymanie spornego użytkowania, istniały w chwili sprzedaży obciążonej nim nieruchomości.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 1000 § 3 i art. 1025 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego. Nie można bowiem podzielić stanowiska skarżącej, że okoliczność, iż w postępowaniu upadłościowym nie sporządza się planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości uniemożliwia ustalenie, czy prawo użytkowania obciążające nieruchomość wygasło na skutek pokrycia jego wartości w chwili sprzedaży w cenie nabycia nieruchomości. Przepis art. 1000 § 1 k.p.c. przyjmuje jako zasadę, że sprzedaż egzekucyjna powoduje wygaśnięcie wszelkich praw obciążających nieruchomość i nie uzależnia tego skutku od sporządzenia planu podziału. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma zaś – z mocy art. 120 prawa upadłościowego – te same skutki, jakie powoduje sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Sporne prawo użytkowania – w myśl art. 1003 § 3 k.p.c. – pozostałoby w mocy tylko wtedy, gdyby przysługiwało mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami bądź gdyby jego wartość znalazła pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże żadna z tych przesłanek nie zachodzi w sprawie. Nie zostało bowiem zakwestionowane ustalenie, że nieruchomość w chwili sprzedaży obciążały dwie hipoteki, które miały pierwszeństwo przed przysługującym skarżącej prawem użytkowania, i zabezpieczały wierzytelności wyższej wartości niż cena sprzedaży nieruchomości. W tej sytuacji, jest oczywiste, że wartość spornego prawa użytkowania nie znajdowała pełnego pokrycia w cenie nabycia.

Oceny zasadności kasacji nie zmienia zarzut naruszenia art. 98 § 2 k.p.c. Po pierwsze orzeczenie o kosztach procesu – zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego – dzieli los orzeczenia w przedmiocie kasacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1996 r., I CZ 30/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 34). Po drugie, zarzut ten zdezaktualizował się na skutek wydania postanowienia z dnia 13 stycznia 2005 r. prostującego oczywistą omyłkę Sądu w zakresie dotyczącym orzeczenia o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy – na podstawie art. 392¹² k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) – orzekł, jak w sentencji wyroku.