



Sygn. akt IV CK 737/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości "M.(...)" SA w B.

przeciwko "N.(...)" Spółce z o. o. w B.

o uzgodnienie stanu prawnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 15 września 2004 r., sygn. akt I Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Powód - Syndyk Masy upadłości „M.(...)” S.A. w B. w pozwie skierowanym przeciwko „N.(...)” Spółce z o.o. w B. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu III tejże księgi prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej. Podał, że nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta sprzedał z wolnej ręki w dniu 21 października 2003 r. C. K. i prawo użytkowania tej nieruchomości na rzecz pozwanej wygasło.

Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 21 maja 2004 r. oddalił powództwo. Sąd ten uznał, że Syndyk ma legitymację czynną do wystąpienia z powództwem z art. 10 ust. 1 ustawy o ks. w. i hip., ma bowiem interes prawny wyrażający się w realizacji spoczywającego na nim prawnego obowiązku doprowadzenia do zaspokojenia wierzycieli upadłego w jak największym stopniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do art. 120 prawa upadłościowego z 1934 r., mającego zastosowanie w niniejszej sprawie z mocy art. 536 obecnie obowiązującej ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Konsekwencją powyższej normy jest stosowanie art. 1000 k.p.c. dla oceny skutków takiej sprzedaży. Art. 1000 § 1 k.p.c. ustanawia zasadę, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości. W miejsce tychże praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia. W art. 1000 § 2 i 3 k.p.c. przewidziano wyjątki od powyższej zasady. Pozostaje między innymi w mocy prawo użytkowania, jeżeli jego wartość znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia nieruchomości.

Podstawą ustalenia czy w niniejszej sprawie prawo użytkowania wygasło, jest odpowiedź na pytanie, czy prawo to znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Zdaniem Sądu Rejonowego ustalenie powyższego jest jedynie możliwe w oparciu o sporządzony plan podziału na podstawie art. 1025 i 1026 k.p.c. W postępowaniu upadłościowym planu podziału nie sporządza się. Tym samym nie ma możliwości ustalenia czy prawo to w całości znajduje pokrycie w cenie nabycia nieruchomości.

Na skutek apelacji powoda Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 15 września 2004 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego i uwzględnił powództwo. W ocenie Sądu Okręgowego błędne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji, że ponieważ nie ma planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, bo taki plan sporządzony jest tylko co do sumy uzyskanej z egzekucji, to nie można ustalić czy sporne prawo użytkowania znalazło pełne pokrycie w cenie nabycia (art. 1000 § 3 k.p.c.). Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość obciążona prawem użytkowania pozwanej, była także obciążona dwiema hipotekami, które miały pierwszeństwo przed prawem użytkowania. Jedna hipoteka w kwocie 228.660 DEM o równowartości 489.035,14 zł z odsetkami, druga w kwocie 258.000 CHF o równowartości 659.150 złotych z odsetkami.

Nieruchomość sprzedana została za kwotę 674.000 złotych. Wartość spornego prawa użytkownika oceniono na kwotę 578.320 złotych.

Wierzyciele hipoteczni Spółki Akcyjnej M.(...) w upadłości zgłosili syndykowi swoje wierzytelności, po zaspokojeniu których z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości nie pozostaje nic na pokrycie spornego prawa użytkownika. Zdaniem Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości okoliczność, że sporne prawo użytkownika nie znalazło pokrycia w ocenie nabycia nieruchomości, a wobec tego na podstawie art. 1000 § 1 k.p.c. wygasło.

W kasacji od wyroku Sądu Okręgowego pozwana zarzuciła naruszenie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną jego wykładnię, art. 316 § 1 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczywistego na dzień wyrokowania, art. 1000 § 3 i 1025 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego z 1934 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając błędną wykładnię art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece skarżąca podniosła brak legitymacji czynnej po stronie powoda, który nie należy do kręgu osób uprawnionych do wytoczenia powództwa, wymienionych w tymże art. 10. Linia orzecznicza Sądu Najwyższego odnośnie kręgu osób uprawnionych do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest zdaniem skarżącej niespójna.

Z prezentowanym w kasacji stanowiskiem nie można się zgodzić. W wyroku 11 kwietnia 1963 r. 2 CR 296/62 (OSNCP z 1964 r., 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 uprawniona jest wyłącznie osoba, której prawo nie jest wpisane, ale wyrażony w tym orzeczeniu pogląd pozostał odosobniony w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyrokach: z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71 (OSNCP z 1972 r., nr 5, poz. 96), z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85 (OSNCP z 1986 r., nr 7 – 8, poz. 125), z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88 (OSNCP z 1991 r., nr 1, poz. 12), z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01 (OSNCP z 2003 r., nr 2, poz. 27) Sąd Najwyższy wskazywał, że uprawnionym do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest ten, kto ma interes prawny. Stanowisko to, mimo zastrzeżeń zgłaszanych w części piśmiennictwa, można uznać za utrwalone w judykaturze i Sąd Najwyższy w obecnym składzie je podziela. Powództwo o uzgodnienie treści księgi

wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym jest odmianą powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Stosownie do art. 189 k.p.c. ustalenia stosunku prawnego lub prawa może żądać każdy, kto ma w tym interes prawny. Ze względu na publiczną funkcję ksiąg wieczystych i wielkie znaczenie dla obrotu zgodności ich treści z rzeczywistym stanem prawnym, trudno byłoby przyjąć, że ustawodawca poprzez art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece miałby zamiar ograniczać krąg osób uprawnionych do wytaczania powództwa. Wymienienie w art. 10 osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, ma tylko to znaczenie, że wymienione osoby nie muszą wykazywać interesu prawnego do wytoczenia powództwa, ich interes prawny wynika z ustawy. Sąd Najwyższy podziela 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.

Nie można uznać za usprawiedliwiony zarzutu naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Oczywiście jest, że sąd wydaje wyrok, biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Jednakże wyrok usuwający niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma charakteru konstytutywnego. Dlatego ustalenia faktyczne dotyczą nie tylko chwili zamknięcia rozprawy, ale przede wszystkim czasu powstania niezgodności.

Z treści art. 1000 § 3 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego z 1934 r. wynika, że jeżeli w postępowaniu upadłościowym nastąpiła sprzedaż nieruchomości, to obciążające ją prawo użytkowania nie pozostało w mocy przez sam fakt jego ujawnienia w księdze wieczystej. Prawo użytkowania pozostałoby w mocy wówczas tylko, gdyby przysługiwało mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami albo gdyby jego wartość znalazła pełne pokrycie w cenie nabycia. Jeżeli żadna z tych dwóch przesłanek nie wystąpiła prawo użytkowania wygasło. Przepis art. 1000 § 1 k.p.c. wiąże chwilę wygaśnięcia prawa użytkowania z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. W postępowaniu upadłościowym nie wydaje się po stanowienia o przysądzeniu własności, w miejsce zatem tego orzeczenia zdarzeniem skutkującym wygaśnięciem użytkowania jest umowa sprzedaży. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalał, czy przesłanki od których zależało wygaśnięcie bądź utrzymanie w mocy użytkowania istniały w chwili sprzedaży nieruchomości przez Syndyka.

Nie jest także uzasadniony zarzut naruszenia art. 1000 § 3 i 1025 k.p.c. w zw. z art. 120 prawa upadłościowego z 1934 r. Zdaniem skarżącej okoliczność, że w postępowaniu upadłościowym nie sporządza się planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, uniemożliwia ustalenie czy wartość użytkowania obciążającego nieruchomość w dacie sprzedaży znajduje pokrycie w cenie sprzedaży i w konsekwencji uniemożliwia ustalenie wygaśnięcia użytkowania. Rozumowanie to nie jest trafne.

W razie sprzedaży egzekucyjnej przepis art. 1000 § 1 k.p.c. przyjmuje jako zasadę wygaśnięcia praw obciążających nieruchomość, także prawa użytkowania i nie uzależnia wygaśnięcia tego prawa od sporządzenia planu podziału. Z mocy art. 120 prawa upadłościowego z 1934 r., mającego w tej sprawie zastosowanie, sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma takie same skutki jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.

Zgodnie z art. 1000 § 3 k.p.c. prawo użytkowania pozostałoby w mocy tylko w przypadku spełnienia jednej z dwóch alternatywnych przesłanek, tj. gdyby prawu użytkowania przysługiwało pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami albo gdyby jego wartość znalazła pełne pokrycie w cenie nabycia. W konkretnej sprawie żadna z tych przesłanek nie zachodzi. Nie zostało zakwestionowane ustalenie Sądu Okręgowego, że w chwili sprzedaży nieruchomości przez Syndyka była ona obciążona dwiema hipotekami, mającymi pierwszeństwo przed przysługującym pozwanej prawem użytkowania. Hipoteki zabezpieczały wierzytelności na wyższą kwotę niż wynosiła cena sprzedaży. W tej sytuacji niesposób byłoby przyjąć, że wartość użytkowania znajdowała pełne pokrycie w cenie.

Z powyższych względów na mocy art. 393¹² k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.