

Sygn. akt I CSK 296/11

POSTANOWIENIE

Dnia 13 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku Syndyka Masy Upadłości I. V. P. Spółki
z o.o. w W.

przy uczestnictwie E. - Doradztwo Finansowe Spółki z o.o. w W.
o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 21 kwietnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika
postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 120
(sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W dniu 6 października 2008 r. I. V. P. sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W. złożyła wniosek o wykreślenie z działu II księgi wieczystej nr [...] jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku E. - Doradztwo Finansowe sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W. a wpisanie I. V. P. sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W., na podstawie postanowienia z dnia 5 sierpnia 2008 r. oraz postanowienia z dnia 25 września 2008 r. zezwalającego syndykowi upadłości I. V. P. sp. z o.o. z siedzibą w W. na odstąpienie od umowy wzajemnej zawartej w dniu 3 kwietnia 2006 r.

Wniosek został oddalony przez referendarza sądowego. W uzasadnieniu orzeczenia podniesione zostało, że podstawowym przepisem regulującym kwestię formy dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu jest art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, według brzmienia którego wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Prawomocne postanowienie zezwalające na odstąpienie przez I. V. P. sp. z o.o. od umowy wzajemnej sprzedaży nie jest wystarczającą podstawą do dokonania zmiany użytkownika wieczystego w dziale II, albowiem niezbędne jest złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia woli obu stron umowy z dnia 13 kwietnia 2006 r. o powrotnym przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy nie uwzględnił skargi na orzeczenie referendarza sądowego i wniosek o wpis oddalił. Sąd Rejonowy stwierdził, że orzeczenie referendarza jest prawidłowe albowiem wskazać należy, iż Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść wniosku, treść księgi wieczystej oraz treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów. Zdaniem Sądu I instancji dołączone do wniosku oświadczenie syndyka masy upadłości I. V. P. sp. z o.o. na zasadzie art. 98 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego odstąpienia od umowy wzajemnej tj. umowy sprzedaży wywiera jedynie skutek obligacyjny, a nie jak wskazuje skarżący skutek obligacyjny i rzeczowy.

Uwzględniając apelację uczestnika I. V. P. sp. z o.o. Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z treścią art. 98 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego, jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić.

Syndyk również powinien niezwłocznie złożyć drugiej stronie oświadczenie co do tego, czy umowę wykonuje, czy też od niej odstępuje. Do przedmiotowego wniosku dołączono postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 września 2008 r. zezwalające syndykowi na odstąpienie od umowy wzajemnej zawartej w dniu 13 kwietnia 2006 r., ponadto oświadczenie syndyka z dnia 30 września 2008 r. sporządzone w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od niewykonanej przez strony umowy wzajemnej, a także kserokopię pocztowego dowodu nadania tego oświadczenia na adres strony umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego dokumenty te stanowiły podstawę do uwzględnienia wniosku. Należy bowiem zauważyć, że uregulowania zawarte w prawie upadłościowym i naprawczym stanowią uregulowania szczególne kształtujące sytuację prawną upadłego zmierzające do jak najbardziej korzystnego zaspokojenia wierzycieli, czemu służy szybkie odzyskanie majątku i jego spieniężenie. Należy również podkreślić, że odstąpienie od umowy działa *ex tunc*.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze przez jego błędną wykładnię poprzez przyjęcie, że odstąpienie od umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i współwłasności budynku, dokonane na podstawie tego przepisu, wywiera skutek rzeczowy w postaci przejścia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i współwłasności budynku z powrotem na zbywcę, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie wywiera ono takiego skutku; 2) art. 155 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie do zobowiązania powstałego w wyniku odstąpienia od umowy podczas gdy powinien on być stosowany tylko i wyłącznie do zobowiązań powstałych w wyniku zawarcia umowy; 3) art. 158 k.c. przez jego

niewłaściwe zastosowanie poprzez niezastosowanie go w sytuacji istnienia zobowiązania do przeniesienia nieruchomości powstałego na skutek zdarzenia innego niż zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko co otrzymała od niej na mocy umowy. W przepisie tym, inaczej niż w przypadku art. 395 § 2 k.c., który wskazuje, że w razie wykonania umownego prawa odstąpienia od umowy uważa się ją za niezawartą, nie określa się skutków ustawowego prawa odstąpienia od umowy, to jednak w orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości, że także gdy odstąpienie od umowy następuje na podstawie ustawy (art. 491 k.c. lub 560 § 1 k.c.) należy uznać, że zawarta umowa nie wywiera skutków prawnych *ex tunc*. Prowadzi to do skutków opisanych w art. 494 k.c. Mając na uwadze, że na skutek odstąpienia, umowa między stronami uważana jest od jej zawarcia, jako nie wywierająca skutków prawnych, to strony powinny sobie zwrócić wszystko co świadczyły na podstawie tej umowy. Jeżeli mamy do czynienia z odstąpieniem od umowy sprzedaży rzeczy, to biorąc pod uwagę, że w stosunku do rzeczy określonych w art. 155 § 1 k.c., zgodnie z tym przepisem, z mocy prawa umowa zobowiązująca wywołuje także skutek rozporządzający, powstaje istotne pytanie. Czy skutkiem odstąpienia od umowy sprzedaży będzie wtedy zniweczenie tylko skutków obligacyjnych tej umowy, czy upadnie również skutek rzeczowy. Innymi słowy, wracając na grunt regulacji zawartej w art. 494 k.c., strona, która uzyskała prawo własności lub użytkowanie wieczyste na podstawie umowy, od której skutecznie odstąpiono, przestaje z mocy prawa być właścicielem i ciąży na niej tylko obowiązek wydania jej nowemu właścicielowi, czy też ma ona jedynie obowiązek powrotnego przeniesienia własności rzeczy na sprzedawcę.

W przypadku gdy mamy do czynienia z odstąpieniem przez syndyka od umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz własności posadowionego na tym gruncie budynku, tak jak w rozpoznawanej sprawie, ocena skutków odstąpienia od takiej umowy jest dodatkowo skomplikowaną, co wiąże się z dwoma różnymi okolicznościami. Po pierwsze, w orzecznictwie Sądu

Najwyższego za ugruntowane uznać należy stanowisko, że w przypadku odstąpienia od umowy sprzedaży własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, odstąpienie od umowy powoduje tylko zniweczenie skutków obligacyjnych umowy sprzedaży. W takiej sytuacji do zwrotu prawa własności lub użytkowania wieczystego, do czego w wyniku skutecznego odstąpienia od umowy zobowiązany jest kupujący, potrzebna jest dodatkowa umowa o skutku rzeczowym zawarta pomiędzy stronami umowy sprzedaży, od której skutecznie odstąpiono. Takie stanowisko znalazło wyraz w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego: uchwała z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93 (OSNC 1994, nr 6, poz. 128), dotyczącej odstąpienia od umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży znajdujących się na nim budynków, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 (OSNC 1995, nr 3, poz. 42) uchwała z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 60/94 ("Biuletyn SN" 1994, nr 4, s. 16), uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02 (OSNC 2003/11/141). Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 lipca 1980 r., II CR 190/80 (OSNCP 1981, nr 1, poz. 18). Takie stanowisko orzecznictwa podyktowane jest tym, że biorąc pod uwagę brzmienie art. 155 k.c. trudno byłoby uzasadnić, że samo jednostronne oświadczenie woli osoby niebędącej właścicielem stwarza skuteczną podstawę dla przejścia na nią prawa własności. Ponadto obrót nieruchomościami podlega szczególnym ograniczeniom i wymaganiom, dlatego pogląd zgodnie z którym odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości wywołuje tylko skutki obligacyjne, lepiej służy bezpieczeństwu obrotu i ułatwia stronom umowy, od której skutecznie odstąpiono, zwrot świadczeń. W czasie który upłynął od zawarcia umowy do chwili odstąpienia od tej umowy stan nieruchomości niejednokrotnie ulega istotnym zmianom. W takiej sytuacji wymóg zawarcia, w następstwie odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości, umowy o skutku tylko rzeczowym, stwarza dogodną okoliczność dla określenia sytuacji stron w kontekście zmian jakie zaszły pomiędzy momentem zawarcia umowy a odstąpieniem od niej. Te względy, pomimo tego, że istnieją także ważne argumenty natury jurystycznej przemawiające za tym, aby z odstąpieniem od umowy sprzedaży nieruchomości wiązać również skutek rzeczowy, skłaniają do odmiennego traktowania skutków odstąpienia od umowy sprzedaży rzeczy

ruchomych i nieruchomości, czemu dał wyraz Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02 (OSNC 2003/11/141).

Drugą istotną okolicznością, którą należy wziąć pod uwagę w rozpoznawanej sprawie jest to, że podstawą odstąpienia był tu art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (jedn. tekst Dz. U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361 ze zm.). Przepis ten przyznaje ustawowe prawo do odstąpienia od umowy w innej sytuacji niż ta z jaką mamy do czynienia na tle regulacji zawartej w kodeksie cywilnym. Po pierwsze, prawo do odstąpienia zostało zastrzeżone nie dla strony umowy sprzedaży, lecz może je wykonać syndyk. Niewątpliwie chodzi więc o stworzenie takiej regulacji, która ma zapewnić szybkie odzyskanie przez masę upadłości tego co upadły świadczył na podstawie umowy. Po drugie, syndyk aby wykonać takie prawo do odstąpienia od umowy jest dodatkowo ograniczony. O tym, czy może on się nim posłużyć, nie decyduje samodzielnie lecz musi mieć upoważnienie rady wierzycieli, a jeżeli nie została ona powołana, sędziego komisarza. Po trzecie, inaczej niż w przypadku odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości, które dokonuje się poza postępowaniem upadłościowym, druga strona nie może żądać tego co świadczyła na podstawie tej umowy wprost od syndyka z masy upadłości, ale może dochodzić w postępowaniu upadłościowym należności z tytułu wykonania zobowiązania i poniesionych strat, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi. Te istotne odrębności pomiędzy ustawowym odstąpieniem od umowy uregulowanym w kodeksie cywilnym a odstąpieniem od umowy w postępowaniu upadłościowym uzasadniają odrębne traktowanie tych instytucji. Podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 47/11 niepubl.

Wskazane odrębności odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości dokonane przez syndyka, w sytuacji gdy na skutek odstąpienia nieruchomość ma wrócić do masy upadłości, uzasadniają stwierdzenie, że odstąpienie na podstawie art. 98 prawa upadłościowego i naprawczego pociąga za sobą zarówno skutki obligacyjne jak i rzeczowe. Innymi słowy, jeżeli syndyk skutecznie odstąpi od umowy, sprzedana przez upadłego nieruchomość wraca do masy upadłości. Odpada wobec tego konieczności zawierania dodatkowej umowy pomiędzy syndykiem i kupującym z umowy sprzedaży, od której syndyk odstąpił, o skutku

rzeczowym. W sytuacji gdy odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości następuje w trakcie postępowania upadłościowego nie widać podstaw do tego, aby wymagać dodatkowej umowy o skutku rzeczowym. W postępowaniu upadłościowym w umowie takiej nie można bowiem uregulować wzajemnych roszczeń stron jakie pojawiają się w związku z koniecznością zwrotu nieruchomości, skoro druga strona umowy może tylko je zgłosić sędziemu komisarzowi. Ponadto nad tym, aby obrót nieruchomościami odbywał się z zachowaniem szczególnych wymogów, czuwa także sędzia komisarz. Wszystko to razem znacznie osłabia argumenty jakie przemawiają w obrocie nieruchomościami poza postępowaniem upadłościowym, za koniecznością zawierania, po odstąpieniu, dodatkowej umowy o skutku rzeczowym. Nie ma także zdecydowanych argumentów natury dogmatycznej, zważywszy, że jeżeli przyjmujemy, iż odstąpienie ex tunc niweczy skutki umowy sprzedaży, a umowa taka z chwilą jej zawarcia z mocy art. 155 k.c., wywarła także skutek rzeczowy, to uzasadniony jest wniosek, że skuteczne odstąpienie od umowy sprzedaży pozbawiło ją także tego skutku, czyli właścicielem rzeczy staje się z powrotem sprzedawca.

Mamy tu do czynienia z nabyciem własności budynku i udziału w użytkowaniu wieczystym, ale nabycie to następuje w szczególnych okolicznościach. Uzasadniony jest więc wniosek, że nie jest to nabycie, o którym mowa w art. 155 k.c., lecz swoista sytuacja, która uzasadnia wniosek o upadku skutku rzeczowego na skutek odstąpienia. Wniosek taki znajduje dodatkowe wsparcie, w razie gdy od umowy w postępowaniu upadłościowym odstępuje syndyk.

Mając na uwadze, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.