

Sygn. akt I Ca 176/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSO Dorota Zientara

Sędziowie : SO Arkadiusz Fall

SO Arkadiusz Kuta (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2013 roku w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. F.

z udziałem W. B.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej numer (...)

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w M. z dnia 9 maja 2013 roku , numer Dziennika kw (...)

postanawia : oddalić apelację .

UZASADNIENIE

A. F. wniósł o dokonanie w księdze wieczystej (...) wpisu na swoją rzecz prawa własności , wykreślenia wpisu ostrzeżenia i ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością oraz wykreślenia wpisów hipotek .

W dniu 28 lutego 2013 roku referendarz sądowy dokonał w księdze wieczystej (...) wpisu prawa własności na rzecz A. F. , w miejsce W. B. oraz wykreślenia ostrzeżeń , ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością i hipotek .

W. B. wniósł skargę od wpisu , domagając się jego uchylenia , a zważywszy na uzasadnienie skargi , uchylenia i oddalenia wniosku odnośnie wpisu w dziale II (patrz wskazany w skardze numer dziennika kw z powołaniem numeru żądania - dz. kw. (...)) . W uzasadnieniu przekonywał skarżący , że umowa sprzedaży nieruchomości , będąca podstawą wpisu , jest nieważna .

Postanowieniem z dnia 9 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Ostródzie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. skargę oddalił (utrzymał zaskarżony wpis w mocy – art. 518¹ § 3 k.p.c.) .

W uzasadnieniu wskazano , że zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis , sąd bada jedynie treść i formę wniosku , dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej . Podstawą zaskarżonego wpisu była umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lutego 2013 roku , zawarta w formie aktu notarialnego , w której R. K. , działający jako syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. , sprzedał A. F. nieruchomość , dla której prowadzona była księga wieczysta (...) . Z aktu tego wynika , że sprzedaż nieruchomości została dokonana w postępowaniu upadłościowym

i ma skutki sprzedaży egzekucyjnej . Powołując się na treść art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece Sąd pierwszej instancji wskazał , że wpis może nastąpić , gdy osoba , której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona . Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza , aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami . Mając powyższe na uwadze wyjaśniono , że nabycie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym jest nabyciem pierwotnym . W konsekwencji nie ma potrzeby wykazywania następstwa prawnego . Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji uznał , że referendarz sądowy miał prawne podstawy do dokonania wpisu prawa własności na rzecz nabywcy . Okoliczności podniesione przez skarżącego nie mogły być podnoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym . Wyjaśniono , że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada jedynie wymogi formalne aktu notarialnego - umowy sprzedaży i czy jest zgodny z obowiązującymi przepisami . W ocenie Sądu pierwszej instancji brak podstaw do podważania czynności prawnej sprzedaży spornej nieruchomości przez syndyka masy upadłości A. F. . Bezzasadnie twierdził przy tym W. B. , że nieruchomość nie została wydana masie upadłości , albowiem w dniu 6 maja 2008 roku został sporządzony protokół jej przekazania , podpisany przez skarżącego i syndyka masy upadłości .

W. B. złożył apelację , zaskarżając postanowienie z 9 maja 2013 roku w całości i domagając się jego zmiany i uchylecia wpisu referendarza sądowego , a zatem naturalnie , także oddalenia wniosku . Zarzucił naruszenie art. 3 ust. 1 , art. 31 oraz art. 34 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ; art. 127-128 , art. 134 ust. 1 , art. 61 i art. 62 Prawa Upadłościowego i Naprawczego w brzmieniu obowiązującym przed 2 sierpnia 2008 roku , a także art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez uznanie , że załączone do wniosku zawartego w akcie notarialnym dokumenty stanowią dostateczną podstawę do dokonania wpisu prawa własności na rzecz A. F. . Nadto skarżący zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie , że nieruchomość została wydana przez niego protokolarnie syndykowi masy upadłości dokonującemu sprzedaży .

Skarżący twierdził , że wpis jest bezpodstawny , gdyż umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna . Nieruchomość stanowi własność uczestnika i nigdy nie weszła do masy upadłości . Wyjaśniał , że umowa zbycia nieruchomości na jego rzecz nie została uznana za nieważną , lecz jedynie bezskuteczną wobec masy upadłości . Skoro bezskuteczność czynności ma charakter względny , to nie ma ona wpływu na jego prawo własności (art. 134 Prawa upadłościowego i naprawczego) . Nadto nieruchomość nigdy nie została wydana masie upadłości . Na nieruchomości zabezpieczenie uzyskali jego dłużnicy osobiści , co w jego ocenie , blokuje możliwość restytucji naturalnej . Tym samym masie upadłości przysługuje wyłącznie roszczenie o zwrot równowartości nieruchomości w pieniądzu . W konsekwencji w świetle definicji masy upadłości i jej składników (art. 61 i 62 Prawa naprawczego i upadłościowego) nie sposób uznać , że nieruchomość ta stała się składnikiem masy upadłości . Zdaniem skarżącego akt notarialny zawierający umowę sprzedaży nieruchomości , jak i załączone do wniosku dokumenty , nie mogą stanowić wystarczającej podstawy wpisu . Podkreślono , że wpis prawa własności na rzecz uczestnika objęty jest domniemaniem prawdziwości i istnienia tego prawa . W sytuacji , gdy dochodzi do sprzedaży prawa przez inny podmiot niż właściciel ujawniony w księdze wieczystej , sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wnikliwej analizy , czy czynność ta dokonana została zgodnie z prawem i przez podmiot legitymowany . W ocenie uczestnika w związku z brakiem prawidłowego wydania nieruchomości syndykowi masy upadłości nieruchomość ta nigdy nie wróciła do masy upadłości , a co za tym idzie nie mogła zostać skutecznie sprzedana , bowiem syndyk nie był legitymowany do dokonania tej czynności . Ustalenie Sądu pierwszej instancji , że skarżący dokonał protokolarnego wydania nieruchomości jest bezpodstawne . Nigdy bowiem nie miała miejsca taka czynność , która byłaby prawnie skuteczna i dotyczyła omawianej nieruchomości .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja W. B. okazała się bezpodstawna i podlegała oddaleniu .

Sąd pierwszej instancji trafnie wskazał , że w postępowaniu wieczystoksięgowym bada się tylko treść i formę wniosku , dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) . Wiadomo zatem , że w dziale II księgi (...)jako właściciel ujawniony był W. B.. Podstawą zaskarżonego wpisu była umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lutego 2013 roku , zawarta w formie aktu notarialnego , w której R. K., działający jako syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S.,

sprzedał A. F. nieruchomości , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Z samego aktu wynika , że zbywca przedstawił wyrok o uznaniu za bezskuteczną czynności prawnej , na podstawie której W. B. nabył prawo własności nieruchomości oraz dwa postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie o zezwoleniu syndykowi na swobodny wybór nabywcy tej nieruchomości . Posłużono się nadto protokołem z dnia 6 maja 2008 roku przekazania nieruchomości pomiędzy W. B. i Syndykiem . Sądowi wieczystoksięgowemu przedłożono wraz z aktem notarialnym odpis wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21 czerwca 2007 roku , zapadłego w sprawie IC (...), o uznaniu za bezskuteczną względem masy upadłości Spółki (...) umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 lipca 2004 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S. i W. B. , na podstawie której W. B. nabył prawo własności nieruchomości , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)(wówczas kw nr (...)) . Na odpisie wyroku umieszczono klauzulę prawomocności . Przedstawiono także odpisy prawomocnych postanowień Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z 18 października i 20 listopada 2012 roku o zezwoleniu syndykowi na swobodny wybór nabywcy tej nieruchomości w toku postępowania VIII GUp (...) oraz poświadczony notarialnie protokół przekazania nieruchomości z 6 maja 2008 roku .

Wniosek przedstawiono zatem w prawem dopuszczonej formie (art. 626⁴ k.p.c. - przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego) . Pochodzi on od A. F. , któremu wedle art. 626² § 5 k.p.c. służy legitymacja do jego złożenia , jako osobie , na rzecz której wpis ma nastąpić . Zawiera on żądanie wpisu prawa własności na rzecz nabywcy , a czynność prawna , która doprowadziła do przeniesienia własności odpowiada prawu . Jest tak pomimo braku tożsamości zbywcy i osoby wykreślanej .

Wyjaśnienie tego zagadnienia rozpocząć trzeba od stwierdzenia , że normy ustawy z 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (obecnie tekst jednolity z 2012 roku Dziennik Ustaw pozycja 1112 – w zakresie interesującym ze względu na przedmiot postępowania przepisy w brzmieniu niezmiennym) przewidują , że z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości , której składniki zasadniczo podlegają spieniężeniu (art. 61 i 62 ustawy) . Przekazaniu do masy upadłości podlegają także składniki mienia , które ubyły z majątku upadłego , ale czynność , która doprowadziła do ich wyprowadzenia została uznana za bezskuteczną (art. 134 ust. 1 ustawy) . Tak jest w przypadku umowy z dnia 21 lipca 2004 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i W. B. , na podstawie której skarżący nabył prawo własności nieruchomości , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) . Rodzi on ten skutek , że nieruchomość należało wydać w naturze syndykowi masy upadłości zbywcy – Spółki (...) , co się ziściło . Korzystając zatem ze zniweczenia skutków tej umowy względem upadłego , nieruchomość zaliczono do masy upadłości . Składniki masy , w tym nieruchomości , podlegają likwidacji przez ich sprzedaż (art. 311 ust. 1) . Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 ustawy) i to niezależnie od tego czy doszło do niej na skutek przetargu czy z wolnej ręki (art. 320 – 322) . Z samej zasady zatem podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej nabywcy nieruchomości nie jest dokument poświadczający czynność prawną zdaną przez upadłego lub jego kontrahenta , przeciwko któremu orzeczono bezskuteczność . Dochodzi bowiem do pierwotnego nabycia własności , a zatem umowa sprzedaży gdzie jako zbywca składnika masy upadłości (również tego , który wydano masie na skutek bezskuteczności jego zbycia przez upadłego) występuje syndyk , przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia jego prawa przez wpis w księdze wieczystej (art. 999 § 1 k.p.c. w związku z art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego) .

W tym stanie rzeczy , na mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. , orzeczono jak w sentencji .