

POSTANOWIENIE

Kraków, 14 sierpnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydz. IX Gospodarczy

w osobie sędziego SO Dariusza Pawłyszczę

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Krakowie 14 sierpnia 2014r. sprawy z wniosku syndyka masy upadłości (...) S.A. w K. przeciwko (...)Spółka. z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w M. o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powoda umowy z 23 lipca 2014r. nabycia nieruchomości przez obowiązanego od (...) Sp. z o.o. i wydanie nieruchomości

1. udziela powodowi zabezpieczenia przez ustanowienie zakazu rozporządzania nieruchomością, dla której prowadzi się księgę wieczystą nr (...), i jej obciążania;

2. odmawia udzielenia zabezpieczenia przez ujawnienie zakazu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

Wg powodowego syndyka stan faktyczny i prawny przedstawia się następująco:

Upadły sprzedał (...) Sp. z o.o. (kupujący) swoją nieruchomość w dniu 20 lutego 2014r., tj. 3,5 miesiąca przed ogłoszeniem upadłości, i w tym samym dniu kupujący sprzedał nieruchomość pozwanemu. Ponieważ kupujący miał ponad 50% akcji upadłej spółki umowa sprzedaży upadłego i kupującego jest bezskuteczna z mocy prawa wobec masy upadłości na podstawie art. 128 ust. 2 i 3 Pr.up.napr. i na podstawie art. 134.1 Pr.up.napr. kupujący był zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości do masy upadłości.

Ze względu na powiązania upadłego i kupującego wiarygodne jest twierdzenie, że kupujący wiedział o podstawach bezskuteczności nabycia nieruchomości, a tym samym sprzedając nieruchomość tego samego dnia wiedział, iż działła z pokrzywdzeniem wierzycieli przyszłego upadłego (wierzyciele wnieśli o ogłoszenie upadłości już po 2 tygodniach, a sam upadły po kolejnych 3 tygodniach). Już tydzień po zakupie nieruchomości wspólnicy kolejnego nabywcy, tj. (...) spółki z o.o., uchwalili podwyższenie kapitału zakładowego i przydzielenie nowych udziałów (...) Sp. z o.o. , co świadczy, iż już przed 20 lutego 2014r. spółki te nawiązały stałe stosunki gospodarcze mające na celu zostanie przez (...) Sp. z o.o. istotnym udziałowcem (...) Sp. z o.o., a tym samym uzasadnia domniemanie, że (...) Sp. z o.o. wiedziała, iż (...) Sp. z o.o. sprzedając nieruchomość działła z pokrzywdzeniem wierzycieli (...) S.A., który jeszcze kilka godzin wcześniej był właścicielem nieruchomości.

Dlatego w sprawie IX.GC.662/14 syndyk pozwał (...) o uznanie umowy nabycia nieruchomości od (...)za bezskuteczne i w dniu 14 lipca 2014r. uzyskał zabezpieczenie przez zakazanie zbycia nieruchomości. Wbrew zakazowi pozwany umową z 23 lipca 2014r. zbył nieruchomość obowiązanemu. Wg syndyka obowiązanego wiedział o roszczeniu syndyka, gdyż jako profesjonalista w zakresie obrotu nieruchomościami na pewno zapoznał się z pismami syndyka zalegającymi w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości.

W oparciu o dołączone do wniosku dokumenty oraz akta IX.GC.662/14 sąd uznał powyższy stan faktyczny za wiarygodny.

Sąd zważył, co następuje:

zakaz rozporządzania i obciążania

Powodowy syndyk na uzasadnienie swoich roszczenie przepisami o skardze pauliańskiej. Jednakże skutkiem uwzględnienia skargi pauliańskiej jest wyłącznie możliwość egzekucji z przedmiotu bezskutecznej czynności (art. 532 K.c.), co oznacza, że skarga pauliańska chroni wyłącznie wierzytelności pieniężne. Tymczasem na podstawie art. 134.1 Pr.up.napr. syndykowi wobec (...) przysługuje roszczenie niepieniężne: o przeniesienie własności nieruchomości (tymczasem w sprawie IX.GC.647/14 – jak wynika z zał. nr 22 do wniosku – syndyk wnosi tylko o wydanie nieruchomości, co nie prowadzi do zmiany wpisu w KW). Zbycie nieruchomości przez (...), a następnie przez (...) uniemożliwiają zadośćuczynienie temu roszczeniu, co jest objęte hipotecznością art. 59 K.p.c. Zatem mimo powołania niewłaściwej podstawy prawnej roszczenie powoda o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powoda umowy z 23 lipca 2014r. nabycia nieruchomości przez obowiązanego od (...) Sp. z o.o. jest wiarygodne na podstawie art. 59 K.c.

Natomiast nie jest wiarygodne roszczenie o wydanie nieruchomości. Skutkiem uznania umowy sprzedaży za bezskuteczną jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości i wątpliwa jest możliwość żądania wydania nieruchomości bez żądania złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności. Dopiero uprawomocnienie się wyroku nakazującego (...) złożenie oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości na upadłego lub dobrowolne złożenie takiego oświadczenia razem z wyrokiem uznającym bezskuteczność wobec syndyka podstawy nabycia nieruchomości przez podmiot aktualnie wpisany do KW jako właściciel będzie podstawą do wpisania upadłego do KW.

W razie zbycia nieruchomości przez obowiązanego roszczenie powoda o uznanie nabycia za bezskuteczne stanie się bezprzedmiotowe, co uzasadnia interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia w postaci zakazu rozporządzania. Nie jest konieczne wykazanie, że pozwany zamierza zbyć nieruchomości - jak w przypadku roszczeń pieniężnych, gdy zbycie majątku może zwiększyć ryzyko niewypłacalności, lecz nie niweczy definitywnie szansy wykonania wyroku zasądającego. Zbycie przedmiotu objętego skargą pauliańską lub żądaniem z art. 59 K.c. definitywnie niweczy cel procesu. Powodowy syndyk ma prawo żądania przeniesienia własności nieruchomości do masy w stanie, w jakim została sprzedana, co uzasadnia zakaz obciążania nieruchomości.

Zakaz rozporządzania i obciążania nie jest uciążliwy dla obowiązanego. W razie pojawienia się w toku procesu nabywcy oferującego atrakcyjną cenę lub potrzeby obciążenia, pozwany na podstawie art. 742 K.p.c. będzie mógł wnieść o uchylenie lub zmianę zabezpieczenia.

Dlatego orzeczono w myśl art. 730¹ i 755 § 1 p.2 K.p.c.

ujawnienie zakazu w KW

Funkcjonowanie systemu ksiąg wieczystych reguluje Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.). Obok wpisów dotyczących stanu prawnego nieruchomości ustawa ta przewiduje wpisy praw osobistych i roszczeń (art. 16 u.k.w.h.) oraz ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10.2 u.k.w.h.). U.k.w.h. jest kompleksowym aktem prawnym i art. 755 § 1 p.5 K.p.c. nie może być samodzielną podstawą wpisu dowolnego ostrzeżenia do księgi.

U.k.w.h. dokładnie reguluje skutki wpisania roszczenia (art. 17 u.k.w.h.) lub ostrzeżenia o niezgodności rzeczywistego stanu prawnego z treścią księgi (art. 8 u.k.w.h.). Zatem na podstawie art. 16.2 p.2 u.k.w.h. można ujawnić w KW roszczenie o przeniesienie własności, co na podstawie art. 17 u.k.w.h. da temu roszczeniu pierwszeństwo względem praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu roszczenia. Natomiast skutki żadanego przez uprawnionego wpisu zakazu zbywania i obciążania byłyby nieznane. Ewentualny wpis zakazu nie oznaczałby pozbawienie podmiotu wpisanego w KW prawa do rozporządzania i obciążania nieruchomości, taki wpis nie ujawniałby żadnego roszczenia powoda. Wpis zakazu nie wyłącza także rękojmi wiary publicznej księgi, gdyż nie jest objęty hipotecznością art. 8 u.k.w.h. Co najwyżej z wpisu zakazu można by wywodzić obowiązek potencjalnego nabywcy zapoznania się z roszczeniem będącym podstawą udzielenia przez sąd zabezpieczenia w postaci zakazu, co z kolei może mieć wpływ na ocenę dobrej wiary w świetle art. 6.2 u.k.w.h.

Ewentualną podstawą wpisu zakazu może być art. 25.1 p.3 u.k.w.h. przewidujący w KW dział na wpis ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością (tak SA w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z 19 października 2007r., I.ACa.614/07, Lex 446717), lecz w przedmiocie ujawnienia zakazu ustanowionego postanowieniem o udzieleniu zabezpieczenia orzeka sąd wieczystoksięgowy, a nie sąd procesowy ustanawiający zakaz (tak SA w Krakowie w uzasadnieniu post. z 15 lipca 2009r., I.ACz.759/09, niepubl).

Co do zasady tylko sąd wieczystoksięgowy może postanowić wpis. Poza art. 10.2 u.k.w.h. żaden przepis nie przewiduje kompetencji innego sądu do narzucania sądowi wieczystoksięgowemu wpisów. Art. 9.3 u. o zastawie rejestrowym przewiduje ostrzeżenie o procesie o ustanowienie hipoteki, lecz wpis ten nie następuje na mocy postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia - uprawniony musi wszcząć odrębne postępowanie przed sądem wieczystoksięgowym i wykazać odpowiednimi dokumentami wytoczenie powództwa o ustanowienie hipoteki oraz posiadanie zastawu rejestrowego na ruchomości, która stała się częścią nieruchomości. Wpis takiego ostrzeżenia jest w istocie wpisem roszczenia o ustanowienie hipoteki przewidzianym w art. 16.2 p.2 u.k.w.h. Skutki tego wpisu reguluje art. 17 u.k.w.h., a art. 9.3 u.zas.rej. ustanawia wyjątek od wymogu legitymowania się oświadczeniem właściciela jako warunku wpisu roszczenia (art. 32 u.k.w.h.).

Biorąc powyższe pod uwagę sąd oddalił wniosek w zakresie żądania ujawnienia zakazu w KW.