

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący- Sędzia Sądu Rejonowego Radosław Jamroży

Protokolant- st. sekr. sąd. Wioletta Bartołod

po rozpoznaniu w dniu 17.01.2019 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa Grupy (...) S.A. w K.

przeciwko D. S., Syndykowi Masy Upadłości (...) S.A. w upadłości w K. S. L., Gminie K., Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych, Skarbowi Państwa ( Naczelnikowi (...) Urzędu Skarbowego w O. i Starości K.)

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez:

- wpisanie jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i urządzeń (...) S.A. w miejsce D. S.,
- wpisanie na rzecz strony powodowej hipoteki umownej **ewentualnie** hipoteki umownej zwykłej,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Gminy K. hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych hipoteki przymusowej zwykłej,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa-Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego hipoteki przymusowej zwykłej,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa-Starosty K. hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych, hipoteki przymusowej kaucyjnej;

### **I.**

usuwa niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wpisanie:

- w Dziale II jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności (...) SPÓŁKA AKCYJNA W K. nr KRS (...)” w miejsce (...);

### **II**

oddala powództwo przeciwko pozwany Gminie K., Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych, Skarbowi Państwa ( Naczelnikowi (...) Urzędu Skarbowego w O. i Starości K.) oraz w zakresie żądań usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie hipoteki umownej, hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych , hipoteki przymusowej kaucyjnej;

### **III.**

usuwa niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wpisanie:

- w Dziale IV HIPOTEKI UMOWANEJ zwykłej na rzecz wierzyciela hipotecznego Grupy (...) S.A. w K. do kwoty 1.536.000,00 zł tytułem roszczenia o zapłatę reszty ceny sprzedaży na warunkach określonych w § 4 umowy sprzedaży z dnia 16.05.2001 r. zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem D. N.;

### **IV.**

zasądza od pozwanego D. S. na rzecz strony powodowej Grupy (...) S.A. w K. kwotę 14 139,95 zł tytułem kosztów procesu;

### **V.**

zasądza od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) S.A. w upadłości w K. S. L. na rzecz strony powodowej Grupy (...) S.A. w K. kwotę 15 931,70 zł tytułem kosztów procesu;

### **VI.**

zasądza od strony powodowej Grupy (...) S.A. w K. na rzecz strony pozwanej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych kwotę 7 500 zł tytułem kosztów procesu;

### **VII.**

nakazuje ściągnąć od strony powodowej Grupy (...) S.A. w K. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu kwotę 14 432,72 zł tytułem kosztów sądowych;

### **VIII.**

nakazuje ściągnąć od pozwanego D. S. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu kwotę 4 383,64 zł tytułem kosztów sądowych;

### **IX.**

nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Syndyka Masy Upadłości (...) S.A. w upadłości w K. S. L. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu kwotę 4 383,64 zł tytułem kosztów sądowych.

I C 1339/17

## **UZASADNIENIE**

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu oraz oznaczenia stron pozwanych w pismach z dnia 16.11.2017 r. ( k 358), z dnia 13.08.2018 r. ( k 525), z dnia 03.10.2018 r. ( k 547) powodowa spółka pozwem skierowanym przeciwko D. S., Syndykowi Masy Upadłości (...) S.A. w upadłości w K. S. L., Gminie K., Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych, Skarbowi Państwa ( Naczelnikowi (...) Urzędu Skarbowego w O. i Staroście K.) wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez:

- wpisanie jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i urządzeń (...) S.A. w miejsce D. S.,
- wpisanie na rzecz strony powodowej hipoteki umownej **ewentualnie** hipoteki umownej zwykłej
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Gminy K. hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych

- wpisanie na rzecz strony pozwanej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych hipoteki przymusowej zwykłej,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa-Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego hipoteki przymusowej zwykłej,
- wpisanie na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa-Starosty K.hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych, hipoteki przymusowej kaucyjnej.

Strona powodowa argumentowała, iż jest wierzycielem osobistym w stosunku do spółki (...) - (...) S.A. w upadłości z siedzibą w K., zaś wierzytelność w stosunku do ww. spółki obejmuje roszczenie o zapłatę reszty ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu. W celu zabezpieczenia roszczenia wnioskodawcy wynikającego z umowy sprzedaży, w dniu 28.09.2001 r. na nieruchomości została ustanowiona hipoteka na łączną kwotę 1.536.000 zł. (...) S.A nie wywiązała się ze swojego zobowiązania do zapłaty reszty ceny sprzedaży. W ramach aktu notarialnego - umowy sprzedaży z dnia 16.05.2001 r poddała się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. W tej sytuacji strona powodowa została zmuszona do wystąpienia na drogę postępowania sądowego. W dniu 9.09.2002 r. uzyskała tytuł wykonawczy - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej sygn. akt I Co 1723/02, nadające klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu - umowie sprzedaży z dnia 16.05.2001 r. Powód wystąpił przeciwko (...) S.A. na drogę postępowania egzekucyjnego. Z uwagi na przysługującą mu hipotekę liczył na zaspokojenie wierzytelności z posiadanej przez spółkę (...) - (...) S.A. nieruchomości, oszacowanej, w toku postępowania egzekucyjnego w latach 2016 i 2017, na kwotę 1.719.477 zł. W dniu 28.12.2016 r. spółka dłużnik złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika, dołączając do niego operat szacunkowy na podstawie którego wyceniono nieruchomość na kwotę 935 900 zł. Postanowieniem z dnia 20.04.2017 r. sąd upadłościowy ogłosił upadłość spółki , zaś w pkt 5 postanowienia zatwierdził warunki sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego na rzecz pozwanego D. S. za kwotę 940 000 zł. W dniu 18.05.2017 r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym pojawiła się informacja o wydaniu przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód postanowienia o ogłoszeniu upadłości (...) S.A. w K., nie została zawarta jednak informacja o zatwierdzeniu przez sąd upadłościowy warunków sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego na rzecz D. S.. W dniu 06.06.2017 r. działający w imieniu upadłego syndyk S. L. oraz nabywca przedsiębiorstwa upadłego, D. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w R. zawarli umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, w skład którego wchodziło przede wszystkim prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu. Cena sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego została określona na kwotę 940.000 zł. O sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego (w tym m.in. ww. nieruchomości) powód dowiedział się dopiero w momencie skontaktowania się z nim przez D. S. i otrzymania od syndyka stosownej informacji w dniu 9.06.2017 r. w wyniku zawartej umowy zostały złożone wnioski o wykreślenie ustanowionych na nieruchomości hipotek. W ocenie powodowej spółki, zawarta w dniu 06.06.2017 r. umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego została zawarta z naruszeniem przepisów ustawy co pociąga za sobą sankcję nieważności tej transakcji sprzedaży ( art. 58 k.c.). Powyższe wynika z zaniechaniu zawarcia w ogłoszeniu w (...) informacji o zgodzie na zaproponowaną cenę sprzedaży przedsiębiorstwa, co uniemożliwiało wierzycielom wniesienie zażalenia. Jednocześnie uzasadniając legitymację stron pozwanych, strona powodowa powołała się na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wskazała więc , że bez wątpienia ta przysługuje pozwanemu D. S. oraz spółce ( jak później sprecyzowano – syndykowi). W odniesieniu do pozostałych stron pozwanych argumentowano, iż stanowią one podmioty na rzecz których w dziale IV księgi wieczystej także były wpisane dalsze hipoteki, które wskutek zawarcia nieważnej umowy zostały wykreślone.

Pozwana Gmina K. wniosła o odrzucenie pozwu ewentualnie oddalenie powództwa w stosunku do niej (k 337). Zdaniem strony brak było jej legitymacji , nadto zachodził błędny tryb dochodzenia roszczenia. Jej zdaniem współuczestnictwo może dotyczyć jedynie podmiotów ujawnionych w dziale II księgi wieczystej. Gmina argumentowała także, że podstawy materialnej powództwa zmierzającego do stwierdzenia nieważności umowy należy poszukiwać w przepisach prawa upadłościowego, którego pozytywny wynik dawałby dopiero podstawę do wytoczenia

powództwa w trybie art. 10 u.k.w.i h. Na rozprawie w dniu 24.05.2018 r. wniosek o odrzucenie pozwu został cofnięty ( e-protokół (...):23:22 k 504/2)

Pozwany Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę K. uznał powództwo ( k 340) zaś przez Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego wniósł o jego oddalenie w stosunku do strony pozwanej ( k348).

Pozwany Zakład Ubezpieczeń Społecznych domagał się odrzucenia pozwu z uwagi na brak jego zdolności sądowej, względnie oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów od powoda ( k 342). Zdaniem strony nie zachodzi w sprawie współuczestnictwo konieczne, wyłącznymi pozwanymi winny być strony nieważnej umowy sprzedaży. Natomiast do wytoczenia powództwa uprawniona jest jedynie strona uprawniona do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej po myśli art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.

Pozwany D. S. wniósł oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu ( k 349). W jego ocenie żadna z okoliczności faktycznych przedstawionych przez powoda nie niweczy praw nabytych przez pozwanego i ujętych w księdze wieczystej.

Pozwany syndyk wniósł o oddalenie powództwa (e-protokół z dnia 01.10.2018 r. 00:10:59 k 540/2). W jego ocenie w momencie przenoszenia własności nieruchomości istniało postanowienie sądu i czynność była ważna (e-protokół z dnia 01.10.2018 r. 00:14:19 k 540/2).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny (bezsportny)

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz budynku i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość. Grunt oznaczony jest działkami: 168/1, 177/5, 178, 179/3, 188/1, 189, 177/1, 307/1, 294/4, 294/6, 294/7. W dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty D. S.. W dziale IV brak jest wpisów.

Poprzednio w dziale II jako użytkownik wieczysty była wpisana (...) S.A. zaś w dziale IV były wpisane hipoteki na rzecz strony powodowej oraz pozwanych- Skarbu Państwa, Gminy K., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Dowód: odpis księgi wieczystej k 439-480

W dniu 16.05.2001 r. (...) S.A. zawarły z (...) S.A. we W. nr KRS (...) umowę sprzedaży użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) objętych ówczesną Księgą Wieczystą nr (...) za cenę 2 336 000 zł , która w zakresie kwoty 800 000 zł została zapłacona w dniu 15.05.2001 r. , zaś pozostała część 1 536 000 zł miała być zapłacona- kwota 736 000 zł do dnia 30.09.2001 r., kwota 800 000 zł do 30.12.2001 r. , jednocześnie w tym zakresie poddając się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. W akcie notarialnym zawarto wniosek o wpis użytkowania wieczystego wym. działek w nowo utworzonej księdze wieczystej.

Dowód: akt notarialny k 52-59

Postanowieniem z dnia 09.09.2002 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej nadał klauzulę wykonalności na rzecz strony powodowej aktowi notarialnemu .

Strona powodowa wnioskiem z dnia 27.08.2015 r. wystąpiła do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji przeciwko spółce (...), między innymi z nieruchomości dla której prowadzona jest księga nr (...).

W toku egzekucji rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w którym ustalił wartość nieruchomości na 1 545 477 zł.

Prowadzona egzekucja okazała się bezskuteczna.

Dowód:

- postanowienie k 50-51
- wniosek egzekucyjny k 101-105
- operat k 134

W dniu 29.12.2016 r. do Sądu Rejonowego Katowice – Wschód został złożony wniosek (...) S.A. o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika, do którego dołączono operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na kwotę 935 900 zł

Dowód:

- wniosek z operatem k 183-220

Postanowieniem z dnia 20.04.2017 r. X GU 679/16 Sąd Rejonowy Katowice Wschód ogłosił upadłość dłużnika (...) S.A. nr KRS (...), wyznaczył syndyka S. L. oraz zatwierdził warunki sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika za cenę nie niższą niż 940 000 zł.

Dowód:

- postanowienie k 221-222

W Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 18.05.2017 r. dokonano obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości.

Dowód:

- (...) k 224

W dniu 06.06.2017 r. S. L. w imieniu upadłej spółki, zawarł z D. S. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego na które składało się użytkowanie wieczyste działek (...) o powierzchni 3,2163 ha dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W akcie notarialnym stwierdzono wpisy w dziale IV następujących hipotek:

- umownej zwykłej na rzecz strony powodowej,
- przymusowej na rzecz Gminy K.,
- przymusowej na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,,
- przymusowej na rzecz Skarbu Państwa-Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego,
- przymusowa na rzecz Skarbu Państwa –Starosty K..

W akcie D. S. złożył wniosek o wykreślenie z działu IV hipotek.

Dowód:

- akt notarialny k 227-251

W dniu 09.06.2017 r. do powoda wpłynęło zawiadomienie od syndyka o ogłoszeniu upadłości.

Dowód:

- pismo k 252-255

W Monitorze Sądowym i Gospodarczym z 31.01.2018 r. ogłoszono o upadłości spółki (...) wraz z pkt 5 o zatwierdzeniu warunków sprzedaży.

Dowód:

- (...) k 500

Postanowieniem z 14.03.2018 r. Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił postanowienie Sądu Rejonowego Katowice - Wschód z 10.05.2017 r. stwierdzające prawomocność pkt 5 postanowienia z 20.04.2017 r. w przedmiocie zatwierdzenia warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika z uwagi na brak obwieszczenia pkt 5 postanowienia o ogłoszeniu upadłości.

Dowód:

-postanowienie k 423-426

Postanowieniem z 31.07.2018 r. Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił postanowienie Sądu Rejonowego Katowice - Wschód z 20.04.2017 r. w zakresie pkt 5 w przedmiocie zatwierdzenia warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika

Dowód:

- postanowienie k 551-555

Sąd zważył co następuje

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Mając na uwadze ostatecznie sformułowane żądanie pozwu konstruowane w oparciu o przepis art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, należało uznać, iż zmierzało ono do skorygowania treści księgi wieczystej zakresie wpisów w dziale II dotyczących użytkownika wieczystego oraz w dziale IV w zakresie wpisu na rzecz strony powodowej hipoteki umownej **ewentualnie** hipoteki umownej zwykłej oraz na rzecz pozostałych stron pozwanych hipotek przymusowych zwykłych, hipotek przymusowych, hipoteki przymusowej kaucyjnej.

Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z nieważności umowy stanowiącej podstawę przeniesienia nieruchomości przez syndyka na rzecz pozwanego D. S., której to wadliwości upatrywano w braku prawomocności postanowienia sądu upadłościowego zezwalającego na zbycie przedsiębiorstwa upadłej spółki. W istocie kwestia kwalifikacji braku prawomocnego orzeczenia sądu w tym zakresie i jej wpływu na skuteczność czynności prawnej zbycia przedsiębiorstwa stanowiła oś sporu pomiędzy powodową spółką oraz pozwanym syndykiem i D. S.. Z uwagi jednakże na dość szerokie określenie przez powoda zakresu podmiotowego procesu po stronie biernej, przedmiotem rozstrzygnięcia była także sporna kwestia legitymacji biernej pozostałych pozwanych podmiotów, na rzecz których były wcześniej wpisane w dziale IV hipoteki.

Mając więc na uwadze stanowiska stron należy zaznaczyć , iż okoliczności faktyczne sprawy były w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia bezsporne, zaś odtworzenie stanu faktycznego następowało głównie w oparciu o dowody z dokumentów, tj. odpis księgi wieczystej wskazujący na zawarte w niej wpisy zarówno aktualnie jak i wcześniejsze, treść orzeczeń sądu upadłościowego oraz ogłoszeń zawartych w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Jak wyżej wskazano, spór stron sprowadzał się jedynie do odmiennej oceny skutków prawnych tak ustalonego stanu faktycznego, co czyniło drugorzędnymi zagadnienia okoliczności w których doszło do uzyskania przez powodową spółkę wiadomości związanych w transakcją zbycia przedsiębiorstwa upadłego, a co za tym idzie zeznań na tę okoliczność wnioskowanych świadków.

W oparciu o ustalony stan faktyczny należało uznać, iż w istocie umowa zbycia przedsiębiorstwa stanowi nieważną czynność prawną w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. i jako taka od samego początku nie mogła wywołać żadnych skutków materialnoprawnych.

Na podstawie zapisów aktu notarialnego z dnia 16.05.2001r., ustalono, że Zakłady (...) S.A. w K. (obecnie Grupa (...) S.A. w K.) sprzedały na rzecz (...) S.A. prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o łącznym obszarze 3,2163 ha, położonych w K., w obrębie (...) wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń na tych działkach usytuowanych, stanowiących odrębną własność, objętych ówczesną księgą wieczystą KW nr (...) (aktualnie (...)) za cenę 2.336.000 zł. Na poczet ceny, kupujący uiścił sprzedającemu kwotę 800.000 zł, przy czym pozostała do zapłaty reszta ceny (kwotę 1.536.000 zł) zobowiązał się zapłacić w dwóch ratach obejmujących: kwotę 736.000 zł płatną w terminie do dnia 30.09.2001r. oraz kwotę 800.000 zł płatną w terminie do dnia 30.12.2001r. W zakresie obowiązku uiszczenia pozostałej do zapłaty części ceny kupujący poddał się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W celu zabezpieczenia roszczenia sprzedawcy wynikającego z umowy sprzedaży, na nieruchomości została ustanowiona hipoteka na łączną kwotę 1.536.000 zł. Ponieważ kupująca spółka nie wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku zapłaty, na wniosek strony powodowej postanowieniem z dnia 9.09.2002r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu nadał aktowi notarialnemu z dnia 16.05.2001r., klauzulę wykonalności. Na podstawie uzyskanego tytułu wykonawczego zainicjowano postępowanie egzekucyjne lecz wierzyciel nie uzyskał zaspokojenia swoich roszczeń, albowiem postanowieniem z dnia 20.04.2017r. Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział X Gospodarczy ogłosił upadłość dłużnika (...) S.A. w K. oraz zatwierdził warunki sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika za cenę nie niższą niż 940.000 zł nabywcy D. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) D. S. w R..

Zgodnie z art. 56 d ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe uwzględniając wniosek, sąd w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości zatwierdza warunki sprzedaży, określając co najmniej cenę oraz nabywcę mienia będącego przedmiotem sprzedaży, o której mowa w niniejszym dziale. W postanowieniu sąd może także odwołać się do warunków sprzedaży określonych w projekcie umowy. Na postanowienie oddalające wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży zażalenie przysługuje wnioskodawcy, a na postanowienie uwzględniające wniosek - każdemu z wierzycieli. Zażalenie na postanowienie w przedmiocie wniosku o zatwierdzenie warunków sprzedaży można wnieść w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia w Centralnym Rejestrze Restrukturyzacji i Upadłości. Do czasu wejścia w życie przepisów o ww. rejestrze (co miało miejsce w dniu 26.06.2018r. vide: art. 456 pkt 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne), termin ten biegł od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz, Piotr Zimmerman, rok 2016, wyd. 4, opubl. Legalis). Tymczasem, jak wynika z Monitora Sądowego i Gospodarczego Nr 95 (5232) z dnia 18.05.2017r. (poz. 18635-18878, poz. W KRS (...) -32- (...), **k 224 akt**), w ww. dzienniku urzędowym nie znalazła się informacja zawarta w pkt 5 postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach – Wschód w Katowicach z dnia 20.04.2017r. w przedmiocie zatwierdzenia warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika za cenę nie niższą niż 940.000 zł nabywcy D. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) w R. (**k 222**). W konsekwencji powyższego, strona powodowa została pozbawiona możliwości zaskarżenia postanowienia sądu upadłościowego w tejże materii, zaś w dacie zawarcia umowy dotyczącej zbycia przedsiębiorstwa w obrocie prawnym brak było prawomocnego postanowienia sądu upadłościowego o zatwierdzeniu warunków sprzedaży w rozumieniu art. 56 d prawa upadłościowego, stąd syndyk nie mógł skutecznie zawrzeć umowy sprzedaży o której mowa w art. 56e prawa upadłościowego, z którego wynika, iż ta może nastąpić jedynie na warunkach ustalonych w prawomocnym postanowieniu sądu (vide także: postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia z 14.03.2018 r. w którym uchylono postanowienie Sądu Rejonowego Katowice - Wschód z 10.05.2017 r. stwierdzające prawomocność pkt 5 postanowienia z 20.04.2017 r. w przedmiocie zatwierdzenia warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika z uwagi na brak obwieszczenia pkt 5 postanowienia o ogłoszeniu upadłości **k 423-426**). Dla porządku tylko dodać należy, iż rozstrzygnięcie zawarte w pkt 5 postanowienia z 20.04.2017 r. do daty zamknięcia rozprawy zostało uchylone postanowieniem z 31.07.2018 r. Sądu Okręgowego w Katowicach (**k 551-555**).

Zatem z mocy art. 58 § 1 k.c. umowa sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 06.06.2017 r. jest nieważna albowiem stanowi ona czynność prawną sprzeczną z art. 56 e ust. 1 prawa upadłościowego, z tym, że jest to wadliwość czynności istniejąca

od samego początku, dlatego nie mogła ona wywrzeć skutku prawnego w postaci przejścia użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli. Dalszą konsekwencją jest także brak skutku w postaci wygaśnięcia obciążeń na składnikach przedsiębiorstwa (hipotek) zgodnie z art. 317 ust. 2 w zw. z art. 56 e ust. 3 prawa upadłościowego.

Należy nadmienić, iż nieważność w doktrynie prawa cywilnego postrzegana jest jako jedna z postaci bezskuteczności czynności prawnej obok bezskuteczności zawieszony (art. 63 k.c.), bezskuteczności względnej (art. 59 k.c.) oraz wzruszalności. Niemniej jednak, żadna z pozostałych postaci bezskuteczności nie ma w sprawie zastosowania w świetle stanowczego brzmienia art. 56 e ust. 1 prawa upadłościowego. W szczególności w odniesieniu do art. 63 k.c. należy przytoczyć poglądy doktryny wedle których w przepisie tym nie chodzi o zgodę sądu czy sędziego komisarza (vide: Edward Gniewek /red./ Kodeks cywilny. Komentarz C.H.Beck Warszawa 2011 str. 156 oraz powołane tam orzecznictwo).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy bez wątplenia przysługuje stronie powodowej – jako wierzycielowi upadłej spółki- legitymacja czynna w zakresie powództwa konstruowanego na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jak wskazano bowiem w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15.03. 2006 r. III CZP 106/05 Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). W odniesieniu do wierzyciela w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20.10.2011 r. IV CSK 653/10 stwierdzono, że: Art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. ma charakter ogólny i nie ogranicza w stosunku do wierzyciela jego uprawnienia do złożenia jedynie wniosku o wpis (wykreślenie) prawa przysługującego wierzycielowi. W art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. - w odniesieniu do wierzyciela, będącego wnioskodawcą - mowa jest jedynie o tym, aby przysługiwało mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Niewątpliwie wniosek wierzyciela o wpis w księdze wieczystej musi być związany z prawem przysługującym wierzycielowi, może więc dotyczyć także wpisu w dziale II księgi wieczystej, jeżeli wpis taki ma wpływ na określenie zakresu przedmiotowego i podmiotowego prawa wierzyciela, które może być, bądź już zostało, ujawnione w księdze wieczystej. Wpis może również zmierzać do umożliwienia realizacji innych uprawnień przysługujących wierzycielowi, np. prowadzenia egzekucji z nieruchomości, czy też z ułamkowej części nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece orzeczono jak w pkt I sentencji.

Jednocześnie w pkt II sentencji oddalono powództwo w zakresie żądania dotyczącego hipoteki umownej na rzecz strony powodowej, uwzględniając w to miejsce w pkt III żądanie ewentualne dotyczące hipoteki umownej zwykłej.

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej, do czasu zawarcia umowy z czerwca 2017 r. w dziale IV na rzecz powodowej spółki była wpisana hipoteka umowna zwykła. W stanie prawnym obowiązującym do wejścia w życie Ustawy z dnia 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, wyróżniano hipotekę (umowną zwykłą,) kaucyjną i przymusową. Natomiast od wejścia w życie nowelizacji występuje hipoteka umowna i przymusowa. Z uwagi na likwidację hipoteki kaucyjnej nie ma już hipoteki umownej zwykłej, gdyż jej po prostu hipoteka umowna (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11.05.2017 r. II CSK 495/16). Niemniej z datą wejścia w życie nowelizacji dotychczasowe hipoteki umowne zwykle wpisane w księgach wieczystych nie podlegają automatycznie wykreśleniu czy zmianie na hipotekę umowną, albowiem zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej, do hipotek zwykłych powstałych przed wejściem w życie ustawy stosuje się przypisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu. Zatem, jeśli w tej sprawie orzeczenie sądu jest wynikiem nieważnej (ab initio) czynności prawnej, to należy przyjąć, że hipoteka umowna zwykła wpisana dotychczas w dziale IV księgi wieczystej nie wygasła wskutek wadliwej czynności prawnej z roku 2017 r. zgodnie z art. 317 ust. 2 prawa upadłościowego. Zatem doszło do wykreślenia hipoteki bez ważnej podstawy prawnej, która – mając także na uwadze art. 95 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – jeszcze nie wygasła.

W odniesieniu do tak sformułowanych pierwotnie żądań pozwu, w ocenie Sądu, brak było w sprawie legitymacji biernej pozostałych pozwanych poza D. S. i syndykiem, co ostatecznie musiało prowadzić do oddalenia w stosunku



do nich powództwa. W szczególności należy stwierdzić, że poza wymienionymi pozwanymi, nie ma podstaw do twierdzenia, by zachodziło współuczestnictwo konieczne w rozumieniu art. 72 § 2 k.p.c. Zgodnie bowiem z ugruntowanym poglądem judykatury proces taki wymaga wzięcia udziału w sprawie przez wszystkie osoby wpisane w dziale drugim księgi wieczystej oraz udziału innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały - bez względu na przyczynę - dotychczas ujawnione (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23.12.1988 r., III CRN 434/88, oraz z dnia 28.06.2000 r., IV CKN 71/00). Przekładając to na niniejszą sprawę dotyczy to stron umowy z czerwca 2017 r. na mocy której zbywano użytkowanie wieczyste wraz z własnością budynków i budowli.

W odniesieniu do pozostałych wierzycieli hipotecznych, których wpisy w dziale IV zostały wykreślone wskutek nieważnej czynności prawnej, wytaczanie powództwa było więc niezasadne, co dotyczy nie tylko samego zakresu podmiotowego odnoszącego się pierwotnie jedynie do wpisów w dziale II i hipoteki strony powodowej, lecz także do rozszerzonego żądania pozwu dotyczącego hipotek ustanowionych na rzecz pozostałych pozwanych, a to z uwagi na brak legitymacji czynnej strony powodowej w tym zakresie (jednie dla porządku należy zaznaczyć, iż strona pozwana Skarb Państwa- reprezentowana przez Starostę nie oświadczyła się w przedmiocie rozszerzonego powództwa, zaś uznanie powództwa zawarte w odpowiedzi na pozew dotyczyło pierwotnych żądań).

Strona powodowa nie może poszukiwać ochrony sądowej na rzecz pozostałych wierzycieli hipotecznych, którym wyłącznie takie uprawnienie przysługuje w sytuacji wykreślenia ich hipotek bez ważnej podstawy. Nawet jeśli doszło do złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, to dla jej powstania, zgodnie z art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece niezbędny jest wpis do księgi wieczystej dokonywany na wniosek. Ma on więc charakter konstytutywny, lecz złożenie wniosku nie jest obligatoryjne, tak jak to ma miejsce w przypadku własności (art. 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zatem tylko od wierzyciela hipotecznego zależy, czy zechce on ujawnić swe ograniczone prawo rzeczowe, zaś w przypadku jego uprzedniego wykreślenia bez ważnej podstawy prawnej (tak jak to ma miejsce w przedmiotowej sprawie) jest on ograniczony terminem dziesięcioletnim na doprowadzenie do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po którego upływie bezpodstawnie wykreślona hipoteka wygasa (art. 95 u.k.w.i.h.). Skutku takiego nie przewiduje ustawodawca w stosunku do własności (użytkowania wieczystego).

Reasumując, obowiązkowy charakter wpisu własności oraz możliwość wygaśnięcia hipoteki bezpodstawnie wykreślonej prowadzi do wniosku, iż wierzyciel hipoteczny nie ma legitymacji czynnej do konstruowania roszczenia na podstawie art. 10 ustawy w odniesieniu do innego wierzyciela, którego hipoteka została wykreślona bez ważnej podstawy prawnej oraz w odniesieniu do samej hipoteki ustanowionej na rzecz innego podmiotu. Z tego powodu orzeczono jak w pkt II sentencji.

Na podstawie art. 222 i 64 k.p.c. oddalono wniosek strony pozwanej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o odrzucenie pozwu (k 503) albowiem strona powoda ostatecznie sprecyzowała oznaczenie strony na ZUS – czyli podmiot będący osobą prawną, zgodnie z ustawą o systemie ubezpieczeń społecznych.

### ***Koszty procesu***

Z uwagi na rozszerzenie powództwa w trybie art. 193 k.p.c. oraz ostateczne częściowe jego oddalenie, podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowi art. 100 k.p.c. w zakresie w którym stanowi o stosunkowym ich rozdzieleniu. Zaznaczyć przy tym należy co następuje:

- strona powodowa domagała się zwrotu kosztów procesu jedynie od pozwanego D. S. oraz syndyka,
- spośród pozwanych jedynie D. S. (który na etapie wnoszenia odpowiedzi na pozew był reprezentowany przez pełnomocnika radcę prawnego) oraz ZUS domagali się zwrotu kosztów procesu,
- stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocników ustalana jest bez uwzględnienia rozszerzenia powództwa co wynika z § 19 rozporządzenia MS z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (7 500 zł co stanowi 50% stawki minimalnej z § 2 pkt 8 obu

rozporządzeń, zgodnie z § 5 pkt 8 rozporządzeń ustalonej od wartości prawa niekwestionowanej przez pozwanych podanej przez powoda tj. 1 719 477 zł- wartość nieruchomości i 1 536 000 zł- wartość hipoteki).

Ustalając część w której strona powodowa proces wygrała w stosunku do pozwanych D. S. oraz syndyka, zgodnie z art. 21 k.p.c. zliczono wartość przedmiotu sporu pierwotną z pozwu , ustabilizowaną na kwotę 1 536 000 zł oraz 2 528 517,92 zł wartość przedmiotu sporu w zakresie rozszerzonego powództwa ( k 549) , co dało łącznie po zaokrągleniu 4 064 518 zł. Skoro więc strona powodowa wygrała proces jedynie w zakresie pierwotnych żądań ( z uwzględnieniem żądania ewentualnego ) należało uznać, iż z uwzględnieniem rozszerzenia powództwa powodowa spółka wygrała proces w 37, 79 % .

Koszty procesu poniesione przez powoda w postępowaniu rozpoznawczym przedstawiają się następująco:

|  |                  |
|--|------------------|
| Stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika – zgodnie powołanymi wyżej przepisami  | 7 500 zł         |
| Opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa uiszczona zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej | 17 zł            |
| Opłata sądowa od pozwu uiszczona zgodnie z art. 13 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych                                 | 76 800 zł        |
| Łącznie:   | <b>84 317 zł</b> |

Mając na uwadze treść art. 100 k.p.c. kwota należna stronie powodowej od pozwanych D. S. i syndyka wynosi 31 863,40 zł ( 37,79 % z 84 317 zł). Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c. kwota ta podlega podziałowi pomiędzy pozwanych w częściach równych czyli po 15 931,70 zł , co w przypadku pozwanego syndyka skutkuje orzeczeniem jak w pkt V, zaś w przypadku D. S. jak w pkt IV, uwzględnieniem należnych mu kosztów oraz należnych powodowi kosztów postępowania zabezpieczającego.

Otóż pozwany D. S.-reprezentowany przez radcę prawnego ( vide: odpowiedź na pozew) poniósł koszty w wysokości stawki minimalnej 7500 zł. Proces wygrał w 62,21 % stąd należna mu kwota wynosi 4 665,75 zł.

Dodatkowo , zgodnie z art. 745 § 1 k.p.c. należało także rozstrzygnąć o kosztach postępowania zabezpieczającego , o co wniósł powód.

Na koszty te składają się :

- opłaty sądowe 100 zł ( w sprawie I Co 828/17 zgodnie z art. 69 u.k.s.c.) i 40 zł (w sprawie I Co 926/17 zgodnie z art. 70 u.k.s.c.),

- opłaty skarbowe od dokumentu pełnomocnictwa 34 zł ( 2x17 zł),

- stawka wynagrodzenia pełnomocnika 2700 zł ( 25% stawki - § 8 pkt 7 w zw. z § 20 rozporządzenia MS z dnia 22.10.2015 r.).

Łącznie 2 874 zł.

Zatem kwota podlegająca zasądzeniu w pkt IV sentencji wynosi 14 139,95 zł ( 15 931,70 zł+2874-4665,75 zł).

W pkt VI zgodnie z art. 98 k.p.c. zasądzono na rzecz strony pozwanej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – wygrywającej proces w całości- kwotę stawki minimalnej pełnomocnika – radcy prawnego -7500 zł.

Jedynie dla porządku należy dodać, iż koszty procesu należne stronom pozwanym w zakresie w którym te proces wygrywają nie podlegają równemu podziałowi zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c. gdyż przepis ten dotyczy zwrotu kosztów od strony przegrywającej proces a nie wygrywającej.

W sprawie wystąpił koszt sądowy który nie został pokryty przez strony w postaci opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa w wysokości 23 200 zł ( różnica kwoty 100 000 zł stanowiącej maksymalną opłatę z art. 13 ust. 1 u.k.s.c. i uiszczonej opłaty 76 800 zł). Strona powodowa wezwana w trybie art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. nie uzupełniła opłaty, stąd zgodnie z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy zast. art. 100 i 105 k.p.c. należało ściągnąć ją na rzecz Skarbu Państwa z uwzględnieniem stosunkowego rozdzielnia:

- kwotę po 4 383,64 zł od pozwanych ( w częściach równych zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c.) z uwzględnieniem przegrania przez nich procesu w 37,79 %,

- kwotę 14 432,72 zł od strony powodowej ( która przegrała proces w pozostałym zakresie).