

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku E. R. i A. R. przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości (...) Przedsiębiorstwa Wielobranżowego "T.(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o odmowę sporządzenia w dniu 23 września 2004 r. przez notariusza M. K. umowy sprzedaży własności lokali, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 listopada 2005 r., kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 14 grudnia 2004 r., sygn. akt III Cz (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

E. R. i A. R. zawarli z (...) Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „T.(...)” Spółką z o.o. w Ł. umowy, nazwane umowami „o dzieło”, zgodnie z którymi zlecieli Spółce „wybudowanie mieszkania”. Spółka zobowiązała się wybudować to mieszkanie w sposób określony w umowie, a następnie wyodrębnić je jako nieruchomości mieszkaniowe i sprzedać je wnioskodawcom umową zawartą w formie aktu notarialnego, z wolnej ręki, wraz ze związanym z mieszkaniem udziałem we współwłasności gruntu i w urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli, zawartej w dniu następnym po dokonaniu przez

zamawiających odbioru jakościowego wykonanego „dzieła” i zapłaceniu przez zamawiających całości należnego Spółce wynagrodzenia za wybudowanie mieszkania. Do czasu podpisania umowy w formie aktu notarialnego mieszkanie i działka stanowiły własność Spółki. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności miały obciążać zamawiających.

Sąd Rejonowy w Ł. Sąd Gospodarczy ogłosił upadłość wymienionej Spółki. Przed ogłoszeniem upadłości zamawiający pokryli w całości koszty wybudowania swoich mieszkań, nie doszło jednak do przeniesienia własności mieszkań i udziału we współwłasności w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Sędzia komisarz w Sądzie Rejonowym w Ł. (...) Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 16 grudnia 2002 r., zezwolił syndykowi masy upadłości wymienionej Spółki na wykonanie umów wzajemnych zawartych przez nią z T. K., E. R., M. R., M. K. i A. R. poprzez sprzedaż z wolnej ręki na rzecz wymienionych osób własności lokali mieszkalnych oraz związanego z tymi lokalami udziału we własności i urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli - zlokalizowanych na nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. O., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Postanowienie to jest prawomocne od dnia 14 stycznia 2003 r.

W dniu 23 września 2004 r. notariusz M. K. odmówiła sporządzenia umowy sprzedaży przez syndyka własności przedmiotowych lokali mieszkalnych.

Odmowę tę zaskarżyli zażaleniem E. R. i A. R.

Zażalenie to oddalił Sąd Okręgowy postanowieniem zaskarżonym kasacją.

Sąd Okręgowy przyjął, że ze względu na ogłoszenie upadłości Spółki przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (dalej: pr. upadł. napr.; art. 536), w sprawie ma zastosowanie rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo upadłościowe (dalej: pr. upadł.).

Umowa łącząca skarżących ze Spółką miała charakter umowy wzajemnej. Do daty ogłoszenia upadłości skarżący wykonali zobowiązanie poprzez zapłatę wynagrodzenia należnego wykonawcy. Spółka natomiast nie wykonała swojego zobowiązania, gdyż nie przeniosła na skarżących prawa własności przedmiotowych lokali mieszkalnych.

Stosownie do art. 39 § 1 pr. upadł. jeżeli umowa wzajemna w czasie ogłoszenia upadłości nie była wykonana ani przez upadłego ani przez stronę drugą,

albo była wykonana tylko w części, syndyk może bądź wykonać umowę i żądać od drugiej strony wykonania, bądź od umowy odstąpić. Zdaniem Sądu Okręgowego przepis ten ma zastosowanie wówczas, gdy żadna ze stron nie wykonała umowy, obie strony wykonały częściowo swe zobowiązania, bądź też jedna ze stron nie wykonała w ogóle zobowiązania, zaś druga wykonała je jedynie w części. Jeżeli umowa wzajemna została wykonana w całości choćby tylko przez jedną stronę, stosownie omawianego przepisu nie wchodzi w rachubę. Jeśli umowę wykonał kontrahent upadłego może on tylko zgłosić wierzytelność z tego tytułu do masy upadłości. Ze względu na treść art. 32 § 2 pr. upadł. dotyczy to również takiej sytuacji, gdy zobowiązanie upadłego dłużnika miało charakter niepieniężny. Stosownie do tego przepisu zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne.

W ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na to, że zobowiązanie Spółki w stosunku do skarżących miało charakter zobowiązania niepieniężnego, to przekształciło się ono z dniem ogłoszenia upadłości w zobowiązanie pieniężne. Zaś ze względu na to, że do dnia ogłoszenia upadłości umowa została wykonana jedynie przez skarżących, to w ogóle nie miał zastosowania przepis art. 39 pr. upadł. Po stronie syndyka nie było w ogóle uprawnienia do występowania o zgodę na sprzedaż skarżącym lokali mieszkalnych w wykonaniu umowy wzajemnej. Skarżący mieli jedynie prawo zgłosić swoją wierzytelność do masy upadłości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczność, iż postanowieniem sędziego komisarza syndyk uzyskał zgodę na wykonanie umów wzajemnych poprzez sprzedaż lokali skarżącym, nie skutkuje automatycznie, iż sama czynność przeniesienia własności lokali mieszkalnych jest zgodna z prawem w sytuacji, gdy czynność taka byłaby sprzeczna z przepisami prawa upadłościowego. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał odmowę notariusza sporządzenia przedmiotowej umowy za zasadną.

Wnioskodawcy w kasacji zarzucili naruszenie:

1. prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie naruszenie art. 81 ustawy z dnia „21 marca 1991 r.” (jest tu oczywista omyłka autora kasacji, idzie o datę 14 lutego 1991 r.) - Prawo o notariacie oraz art. 39 pr. upadł. „przez przyjęcie, że może zostać uznana za sprzeczną z prawem czynność, która uprzednio uznana została za zgodną z prawem i dozwoloną przez

inny sąd, do którego kompetencji należy rozstrzygnięcie tego właśnie zagadnienia, i co znalazło swój wyraz w prawomocnym postanowieniu wydanym w prawidłowym postępowaniu.”

2. przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy – art. 365 § 1 i 386 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. „polegające na przyjęciu, że prawomocne postanowienie sędziego-komisarza wydane w postępowaniu upadłościowym, zezwalające na dokonanie czynności notarialnej, nie jest wiążące dla sądu orzekającego w sprawie o odmowę dokonania czynności notarialnej.”

Przytaczając wymienione podstawy kasacji skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia i uchylenie odmowy dokonania czynności notarialnej oraz o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy przyjął trafnie, że z mocy art. 536 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm.), w sprawie ma zastosowanie rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.). Według art. 32 pr. upadł zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności nie nastąpił, stawały się płatne z dniem ogłoszenia upadłości (§ 1); zobowiązania majątkowe niepieniężne zamieniały się z dniem ogłoszenia upadłości na pieniężne i z tym dniem stają się płatne, chociażby termin wykonania jeszcze nie nastąpił (§ 2). Art. 39 § 1 pr. upadł. stanowił, że jeżeli umowa wzajemna w czasie ogłoszenia upadłości nie była wykonana ani przez upadłego, ani przez stronę drugą albo była wykonana tylko w części, syndyk może bądź wykonać umowę i żądać od drugiej strony wykonania, bądź od umowy odstąpić.

Zasada równości wszystkich wierzycieli wymaga ujednoczenia ich wierzytelności. Dlatego każde zobowiązanie upadłego należy wyrazić w kwocie pieniężnej, bo tylko wtedy można osiągnąć cel postępowania upadłościowego, polegający na równomiernym zaspokojeniu wszystkich wierzycieli. Dlatego niezbędna jest zamiana zobowiązań majątkowych niepieniężnych na pieniężne z dniem ogłoszenia upadłości. Takie było *ratio legis* art. 32 pr. upadł (obecnie art. 91 pr. upadł. napr.). Był to przepis ogólny mający zastosowanie do sytuacji typowych.

Natomiast art. 39 pr. upadł. (obecnie art. 98 pr. upadł. napr.) był przepisem szczególnym w stosunku do art. 32 pr. upadł., przewidzianym dla sytuacji

nietypowych. Z taką właśnie sytuacją nietypową mamy do czynienia w sprawie niniejszej, dotyczącej ważnego społecznie zagadnienia.

Umowa zawarta przez wnioskodawców ze Spółką, wbrew nazwie, nie jest umową o dzieło. Jej wykonanie obejmowało dwa etapy. W pierwszym etapie Spółka miała wybudować lokale mieszkalne dla wnioskodawców w budynku przy ul. O. w Ł., wnioskodawcy zobowiązani byli zaś pokryć koszty wzniesienia tych lokali. Drugi etap obejmował zasiedlenie lokali oraz wyodrębnienie ich własności i przeniesienie własności na rzecz wnioskodawców, ze zobowiązaniem do pokrycia kosztów tych czynności przez wnioskodawców. Dla sprawy niniejszej istotne jest, iż jest umową wzajemną z obowiązkiem świadczenia pieniężnego po stronie wnioskodawców i świadczenia niepieniężnego po stronie Spółki.

W czasie ogłoszenia upadłości Spółki umowa nie była w całości wykonana przez żadną ze stron. Jest niesporne, że wnioskodawcy, przed ogłoszeniem upadłości, zapłacili Spółce koszty wybudowania mieszkań, a nie zapłacili kosztów związanych z przeniesieniem własności, ponieważ umowy w tym przedmiocie nie zostały zawarte. Spółka wybudowała mieszkania, ale nie przeniosła ich własności na wnioskodawców. Sytuacja taka odpowiada jednej z możliwości przewidzianej w hipotezie art. 39 § 1 pr. upadł. W związku z tym syndyk masy upadłości Spółki, za zezwoleniem sędziego komisarza, może dokonać przedmiotowej sprzedaży, stanowiącej ostateczne wykonanie umowy. Brak zatem było podstaw do odmowy dokonania przedmiotowych czynności notarialnych (art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, jedn. tekst Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.).

W tej sytuacji bezprzedmiotowe staje się rozważanie pozostałego zarzutu podanego w podstawie kasacyjnej.

Z powyższych przyczyn i zasad Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2, art. 393¹⁹ i 391 k.p.c. oraz art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).