

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Banku [...] przy uczestnictwie M.

(Księstwo Liechtenstein), R. P.

i Re. P.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50

z księgi wieczystej [...] (macierzystej) oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości

współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 lutego 2014 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania M. z siedzibą w Schaan (Księstwo Liechtenstein)

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 17 grudnia 2012 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w sprawie z wniosku Banku [...] z udziałem M. i G. K. Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. w upadłości oraz R. i Re. P. o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907, 50 zł z księgi wieczystej [...] (macierzystej) i 77 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej [...] oddalił apelację uczestnika M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r.

Postanowienie zapadło w następującym stanie faktycznym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa P. w K. w upadłości jest współwłaścicielką nieruchomości stanowiącej działkę 124/3 położoną w K. przy ul. P. [...], zabudowaną budynkiem użytkowo - apartamentowym, w którym część lokali została wyodrębniona z przeniesieniem własności na rzecz innych osób. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] (w systemie elektronicznym [...]). W dziale III tej księgi jest wpis o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację upadłej Spółdzielni (postanowieniem z dnia 14 listopada 2008 r.) a w dziale IV hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 27.958.907, 50 zł współobciążająca nieruchomości opisane w [...] i innych na rzecz M., pierwotnie ustanowiona na rzecz Banku [...] (na wniosek z dnia 16 lipca 2002 r. wpisana w dniu 11 września 2002 r.). W budynku znajduje się lokal użytkowy nr 708 o pow. 36,10 m², dla którego ustanowione zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz małżonków C. i D. S., wpisane do księgi wieczystej Kw nr [...]. Prawo to nabyli w wyniku postępowania egzekucyjnego, na podstawie postanowienia z dnia 18 lutego 2007 r., uczestnicy postępowania R. i R. P., ujawnieni w księdze wieczystej Kw nr [...] ogr. W dniu 29 września 2009 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości w K., a tymi uczestnikami została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1222 – dalej u.s.m), na podstawie której stali się oni współwłaścicielami przedmiotowego lokalu wraz z udziałem do 2.711/1.000.000 we współwłasności części wspólnych budynku i działce gruntu nr 124/3. Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] (w systemie elektronicznym [...]). Wierzyciel hipoteczny M. wniósł skargę na

wpis referendarza z dnia 14 października 2009 r., w której domagał się dokonania wpisu hipoteki w kwocie wyżej określonej na swoją rzecz, współobciążającej nieruchomość nr 708, którą Sąd potraktował jako wniosek o wpis tej hipoteki, a następnie postanowieniem z dnia 31 grudnia 2009 r. oddalił wniosek. Postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu apelacji wnioskodawcy zaskarżone zostało przez M. skargą kasacyjną, w uwzględnieniu której Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 14 stycznia 2011 r., uchylił postanowienia obu Sądów i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w K. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2011 r. oddalił apelację uczestników Re. i R. P. od postanowienia Sądu Rejonowego, który po ponownym rozpoznaniu sprawy uwzględnił wniosek wierzyciela o wpis hipoteki łącznej do dziewięciu ksiąg wieczystych nieruchomości wyodrębnionych z nieruchomości objętej księgą wieczystą macierzystą Kw nr [...] w tym, do księgi wieczystej Kw nr [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej Re. i R. P. W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości w K. i Bank [...] S.A. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej P., czyli przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ § 1 k.c. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł między innymi udział upadłej do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...], a także udział upadłej do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul P. [...], objętej księgą wieczystą [...]. Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych praw do lokalu przysługujących osobom fizycznym oraz Bankowi [...] w przypadku 39 lokali. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w wysokości wcześniej wskazanej na rzecz M.

W umowie zawarty został wniosek o:

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej [...] (macierzystej) i [...] (lokalowej) Spółdzielni Mieszkaniowej P. w i wpisanie B. S.A w W. jako właściciela na podstawie umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. oraz art. 45 ust. 3 u.s.m. i art. 24¹ u.k.w.h.

- wykreślenie z działu IV księgi macierzystej i z działu IV każdej z ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współobciążonych (w tym z księgi wieczystej [...]) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej przysługującej M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. i art. 317 prawa upadłościowego i naprawczego – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (jedn. tekst Dz. U. 2012, poz. 1112 – dalej u.p.u.n.).

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w dniu 18 maja 2012 r. dokonał wpisów w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem. Uczestnik postępowania M. wniósł skargę na te wpisy w części dotyczącej wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, domagając się oddalenia wniosku w tym zakresie i ponownego wpisania hipoteki do księgi macierzystej oraz ksiąg lokalowych, w tym księgi wieczystej Kw nr [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej Re. i R. P. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że w dniu sporządzenia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa tj. 13 kwietnia 2012 r. z nieruchomości było wyodrębnionych 179 lokali, a dla 77 założono księgi wieczyste dla własnościowego prawa do lokalu. Natomiast do dnia orzekania z nieruchomości macierzystej wyodrębniono łącznie 218 lokali w tym 39 powstałych w wyniku przekształcenia prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności na rzecz wnioskodawcy. Pozostałych lokali powstałych w wyniku takiego przekształcenia nie wyodrębniono z uwagi na brak wniosku wieczystoksięgowego, w związku z czym w dziale III księgi macierzystej wpisano ostrzeżenie o powyższej niezgodności. Rozpoznając skargę Sąd uznał, że nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 94 zd. 1 ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. 2013, poz. 707 – dalej u.k.w.h.) i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. Przyjął, że do wykreślenia hipoteki obciążającej nieruchomość wchodzącą w skład zbywanego przedsiębiorstwa upadłego nie jest potrzebna zgoda wierzyciela hipotecznego ani jego oświadczenie o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, gdyż wpis wykreślenia nie ma charakteru konstytutywnego w przeciwieństwie do wpisu samej hipoteki. Wskazał, że na podstawie art. 317 ust. 2 u.p.u.n. wygasają z mocy prawa ograniczone prawa

rzeczowe obciążające nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa. Podstawą wykreślenia hipoteki jest w takiej sytuacji umowa sprzedaży przedsiębiorstwa, a przedmiotowa umowa sprzedaży przedsiębiorstwa rozumieniu art. 55¹ k.c., z dnia 13 kwietnia 2012 r. zawiera czynność prawną spełniającą wszystkie wymogi z art. 535 k.c. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 17 grudnia 2012 r. oddalił apelację M. od postanowienia Sądu Rejonowego. Za nieuzasadniony uznał podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 94 u.k.w.h. wskazując, że wygaśnięcie hipoteki nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności którą zabezpiecza hipoteka, wierzyciel może więc zaspokoić się z innego majątku upadłego lub ceny uzyskanej ze zbycia nieruchomości, a w okolicznościach sprawy poszukiwać zaspokojenia u dłużnika głównego, za którego poręczyła upadła Spółdzielnia. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 535 k.c. stwierdził, że wbrew stanowisku apelującego, nie zawsze skutkiem sprzedaży nieruchomości jest przejście jej własności na kupującego, co wynika z art. 155 § 1 k.c. dopuszczającego taką możliwość na podstawie przepisu szczególnego. Takim przepisem szczególnym jest zaś art. 17¹⁸ u.s.m. Podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji uznał, że skoro doszło do sprzedaży przez Syndyka przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni, którego składnikiem jest nieruchomość, to skutkiem tego jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej tę nieruchomość na podstawie art. 313 ust. 2 zd. 1 i art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n., która - jak prawidłowo przyjął ten Sąd – podlegała na tej podstawie wykreśleniu.

W skardze kasacyjnej wniesionej przez M. skarżący zarzucił naruszenie:

- 1) art. 94 u.k.w.h. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową wyodrębnioną uprzednio z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej wygasa także w stosunku do tej nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni obejmującego sprzedaż współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została uprzednio wyodrębniona,
- 2) art. 535 k.c., art. 17¹⁸ u.s.m. art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa

spółdzielni mieszkaniowej nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową doszło do nabycia przez tego nabywcę składnika majątku przedsiębiorstwa w postaci współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, które skutkowało wygaśnięciem tej hipoteki.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania lub uchylenie obu postanowień i zmianę orzeczenia przez wpisanie w dziale IV Kw [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz uczestnika M. i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podstaw skargi przywołał argumentację przytoczoną uprzednio na poparcie zarzutów apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie podnosi skarżący, że pośród ustaleń przytoczonych w podstawie faktycznej zaskarżonego postanowienia, wykraczających znacznie poza potrzebę rozstrzygnięcia sprawy, zasadnicze znaczenie ma okoliczność, że umową notarialną z dnia 29 września 2009 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K., w celu zrealizowania roszczeń mających podstawę w art. 17¹⁴ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanowił w budynku przy ul. P. [...] odrębną własność lokalu użytkowego nr 708 o powierzchni 36,10 m², z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 2.711/1.000.000 części i udział w działce nr 124/3 oraz przeniósł na rzecz R. i Re. P. własność tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej i działce gruntu. Dla lokalu tego prowadzona jest księga wieczysta nr [...], w której na podstawie tego aktu notarialnego i zawartego w nim wniosku ujawniono prawo jego własności na rzecz R. i Re. P.

Na tej podstawie zasadnie wywodzi skarżący, że przedmiotowy lokal nr [...], objęty wyżej wskazaną księgą wieczystą, nie był już składnikiem przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości w chwili zawarcia umowy sprzedaży tego przedsiębiorstwa w dniu 13 kwietnia 2012 r. Umowa ta, a co za tym idzie również wskazany w zawartym w niej wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej

przedmiotowy lokal art. 317 ust. 2 u.p.u.n., określający skutek nabycia przedsiębiorstwa upadłego w postaci wygaśnięcia wszelkich obciążeń na jego składnikach (z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 u.p.u.n.), nie mogły więc stanowić podstawy jej wykreślenia, co przesądza o zasadności wniesionej skargi kasacyjnej.

Odnosząc się jednocześnie do motywów prawnych zaskarżonego postanowienia, w których jako podstawę wygaśnięcia i wykreślenia hipoteki obciążającej przedmiotowy lokal Sąd Okręgowy przywołał przepis art. 313 ust. 2 u.p.u.n. wskazać należy, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, II CSK 364/10, niepubl.) ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w jej zasobach, a następnie przeniesienie jego własności na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 86 u.p.u.n. i art. 54¹ u.s.m., nie może być utożsamione ze „sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u.n. W uzasadnieniu tego poglądu Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym”, obejmuje te formy przenoszenia praw majątkowych upadłego na inne osoby w celu uzyskania środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, które znane są ustawie prawo upadłościowe i naprawcze. Sprzedaż w rozumieniu przepisów tej ustawy nie musi odpowiadać konstrukcji umowy sprzedaży przewidzianej w kodeksie cywilnym (np. sprzedaż licytacyjna), ale by odpowiadała pojęciu „sprzedaży w postępowaniu upadłościowym” musi być formą spieniężenia majątku upadłego. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej a następnie jej przeniesienie na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało uprzednio prawo spółdzielcze własnościowe nie jest formą sprzedaży majątku upadłego dokonanej w postępowaniu upadłościowym, gdyż żaden z przepisów ustawy nie pozwala na takie zakwalifikowanie działania syndyka podjętego w celu zadośćuczynienia zgłoszonemu roszczeniu, mającemu samodzielłą i odrębną podstawę w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym z założenia wymaga zapłaty ceny za rzecz lub

prawo, które jest przenoszone na nabywcę i to w chwili, gdy dochodzi do skutku, podczas gdy zobowiązania osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stosunku do spółdzielni ze wskazanych wyżej tytułów mogą być zaspokojone na długo przed zgłoszeniem roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, a nawet przed ogłoszeniem jej upadłości, a sposób zadysponowania środkami wpłaconymi na poczet zaspokojenia tychże zobowiązań przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostaje poza kontrolą wierzycieli spółdzielni, w tym także wierzycieli korzystających z zabezpieczeń rzeczowych na jej majątku. Argumentację tę Sąd Najwyższy w składzie obecnie orzekającym w pełni podziela.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a w zakresie kosztów postępowania na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

