

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 B. Spółki Akcyjnej

w W.

przy uczestnictwie M. AG

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein) i A. M.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł

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. AG z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 17 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca (...),

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 K. w sprawie z wniosku B. (B.) SA w W. z udziałem M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein – dalej jako M.), G. K. jako syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. w upadłości i A. M. 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. (Dz. Kw (...)).

Postanowienie zapadło w następującym stanie faktycznym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa P. w upadłości w K. jest współwłaścicielką nieruchomości stanowiącej działkę [...] o powierzchni 0,5157 ha 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 dziale III księgi jest wpis o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłej spółdzielni, a w dziale IV hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 27.958.907,50 zł współobciążająca nieruchomości opisane w Kw nr (...), Kw nr (...), Kw nr (...), Kw nr (..) i innych na rzecz M., pierwotnie ustanowiona na rzecz K. S.A w W.. W budynku znajduje się lokal użytkowy apartamentowy nr (...), dla którego została założona księga wieczysta Kw nr (...) (w systemie elektronicznym (...)). W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości w K. i B. S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K., 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 położonej w K. przy ul. P., 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 B. S.A w odniesieniu do 39 lokali. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna łączna w wysokości wcześniej wskazanej na rzecz M.

W § 7 umowy sprzedaży zawarty został wniosek o:

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej (...) (macierzystej) i (...) (lokalowej) Spółdzielni Mieszkaniowej P. i wpisanie w nich B. SA, 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 wieczystej (...) (macierzystej) i z działu IV każdej z ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. i współobciążonych (w tym 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. (jedn. tekst Dz.U. 2012, poz. 1112 - dalej u.p.u.n.),

Referendarz sądowy w dniu 18 maja 2012 r. dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem. Wierzyciel hipoteczny M. wniósł skargę na wpis referendarza w części dotyczącej wykreślenia hipoteki, w której domagał się oddalenia wniosku w tym zakresie i dokonania wpisu hipoteki w kwocie wyżej określonej na swoją rzecz do księgi macierzystej i ksiąg lokalowych, w tym do księgi wieczystej lokalu nr [...] uczestniczki A. M. (...). Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2009 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu postanowienia 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 umowa sprzedaży przedsiębiorstwa. Przedmiotowa umowa sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. zawiera czynność prawną spełniającą wszystkie wymogi z art. 535 k.c., której przedmiotem jest przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. W apelacji od tego postanowienia uczestnik M. zarzucił naruszenie art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ustawa o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2013, poz.707 ze zm. - dalej

u.k.w.h.) art. 317 ust. 2 u.p.u.n, art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2013, poz. 1222, - dalej u.s.m.) przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni doszło do nabycia przez B. S.A współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteka łączną i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki, podczas gdy na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. zbycie w toku postępowania upadłościowego budynku wchodzącego w skład upadłej spółdzielni albo udziału w takim budynku na rzecz nabywcy niebędącego spółdzielnią mieszkaniową powoduje przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Jest to równoznaczne z podziałem takiej nieruchomości, a w takiej sytuacji ma zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka dotychczas ją obciążająca przekształca się w hipotekę łączną obciążającą wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Podnosił, że odmienny pogląd, przyjęty w sprawie doprowadził do pozbawienia wierzyciela hipotecznego jakiegokolwiek rekompensaty z tytułu wygaśnięcia jego hipoteki w postępowaniu upadłościowym, gdyż kupujący B. S.A nie wpłacił jakiegokolwiek kwoty z tytułu kupna tego składnika przedsiębiorstwa spółdzielni, jakim jest współwłasność zabudowanej nieruchomości. W toku upadłości oszacowano majątek tego przedsiębiorstwa na 1.784.849, 44 zł w tym udział w nieruchomości zabudowanej (działce [...]) związany z 77 lokalami niewyodrębnionymi na 1.070.000 zł. Zapłacona cena nie uwzględnia natomiast udziału w nieruchomości. Skarżący nie zgodził się z poglądem sądu, że przy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego art. 535 k.c. stosuje się odpowiednio. Istotą umowy sprzedaży jest bowiem zobowiązanie sprzedawcy do przeniesienia na kupującego własności rzeczy i wydanie jej kupującemu, gdy tymczasem do takiego skutku w odniesienia do nieruchomości objętej Kw nr (...) nie doszło, wobec zastosowania z art. 17¹⁸ u.s.m. Nie mogło więc nastąpić wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 317 u.p.u.n. Wprawdzie B. S.A nabył udział w działce [...], ale nie z mocy umowy lecz z mocy prawa (art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.), albowiem już wcześniej nabył prawa do 39 lokali niewyodrębnionych.

Sąd Okręgowy w K. nie podzielił tych zarzutów i zaskarżonym obecnie postanowieniem z dnia 17 grudnia 2012 r. oddalił apelację uczestnika.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że wygaśnięcie hipoteki nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza hipoteka, wierzyciel hipoteczny może więc uzyskać zaspokojenie wierzytelności z ceny uzyskanej za zbycie obciążonej wcześniej nieruchomości lub z innego majątku upadłego. W okolicznościach sprawy powinien żądać zaspokojenia od dłużnika głównego, za którego poręczyła upadła Spółdzielnia. Uznał, że nie doszło do naruszenia art. 535 k.c. wskazując na możliwe odstępstwo od zasady, że skutkiem umowy sprzedaży nieruchomości jest przejście własności na kupującego, co wynika z art. 155 § 1 k.c. Takim przepisem szczególnym stosunku do art. 535 k.c. jest art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. Skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego było wygaśnięcie hipoteki. Nie zostały tym samym naruszone dalsze podniesione w zarzutach przepisy. Stwierdził, że wygaśnięcie hipoteki obciążającej udział upadłej w nieruchomości zabudowanej Kw (...) pociągnęło za sobą wygaśnięcie hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą upadłościową, co wynika z łącznego charakteru tej hipoteki, którą należy traktować jako jedną całość. Wskazał, że przedmiotem sprzedaży upadłościowej było przedsiębiorstwo spółdzielni, w skład którego wchodził nie tylko udział spółdzielni w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, ale także prawo zarządu całą nieruchomością, a więc częścią objętą prawami osób trzecich. Nabywca przedsiębiorstwa nabył je w stanie wolnym od obciążeń, a wygaśnięcie hipoteki na podstawie art. 317 ust. 2 zd. 3 dotyczy w całości tego składnika przedsiębiorstwa.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył uczestnik M. zarzucając w skardze kasacyjnej 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 współwłasność nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została wyodrębniona.

2) art. 535 k.c., art. 17¹⁸ u.s.m. przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni nabywcy, nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową doszło do nabycia przez tego nabywcę współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, co skutkowało wygaśnięciem hipoteki.

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

Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania lub uchylenie obu postanowień i zmianę orzeczenia przez wpisanie w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika M. i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zbycie przedsiębiorstwa upadłego (art. 317 u.p.u.n.) powoduje przeniesienie na nabywcę ogółu elementów (rzeczy i praw) wchodzących w jego skład, przykładowo wymienionych w art. 55¹ k.c., chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych (art. 55² k.c.). Nabycie przedsiębiorstwa w upadłości, podobnie jak nabycie ruchomości, czy nieruchomości, ma charakter nabycia pierwotnego. Zasada ta doznaje wyjątków wynikających z przepisów szczególnych. Wyjątek taki w przypadku nabycia przedsiębiorstwa polega na utrzymaniu w mocy niektórych obciążeń określonych w art. 313 ust. 3 i 4.

Zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m., jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie dokonuje się z mocy samego prawa, nie wymaga więc składania oświadczeń woli. Powstanie w drodze tego przekształcenia odrębnej własności lokalu, odmiennie niż ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej, nie wymaga wpisu

w księdze wieczystej. Przekształcenie się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu następuje z chwilą sprzedaży budynku lub udziału w budynku, w którym znajdują się lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepis art. 17¹⁸ u.s.m., tak jak art. 16 ust. 1 u.s.m. w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu wiąże skutek przekształcenia, ze sprzedażą w toku postępowania upadłościowego budynku nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową. Trafnie w piśmiennictwie wskazuje się na zmianę stanu prawnego w tym zakresie w stosunku do poprzedzających obecne unormowanie przepisów art. 222 i 231 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz art. 16 u.s.m. w poprzednim brzmieniu, które łączyły przekształcenie prawa do lokalu z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego oraz z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji lub postępowania upadłościowego.

Przekształcenie w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu na rzecz osoby, uprawnionej uprzednio z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, nie powoduje bowiem przejścia określonego prawa na inny podmiot - nabywcę budynku lub udziału w budynku wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa, w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Jego celem nie jest spieniężenie majątku upadłej i zapewnienie środków na zaspokojenie wierzycieli upadłej, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości (tak również w odniesieniu do sprzedaży w trybie art. 313 u.p.u.n. Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, II CSK 364/10, niepubl.).

Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Skutkiem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady, powoduje powstanie

hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Przepis ten dotyczy przekształceń uregulowanych w art. 17¹⁸ u.s.m.

W świetle powyższego uzasadnione okazały się zarzuty skarżącego kwestionujące w oparciu o wskazane w nich przepisy podstawę faktyczną i prawną zaskarżonego wpisu.

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.