

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 E. D.

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 VIII 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. S.A 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 E. D. 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 upadłości w K. jest współwłaścicielką nieruchomości stanowiącej działkę [...] położonej w K. przy ul. P., zabudowanej 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 14 listopada 2008 r.), 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 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 i B. 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 B. S.A 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 § 7 umowy zawarty został wniosek o:

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej (...) (macierzystej) i (...) (lokalowej) Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości i wpisanie B. S.A jako właściciela na podstawie umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. oraz art. 45 ust. 3 u.s.m. i art. 24¹ ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. (jedn. tekst Dz. U. 2013 r., poz. 707 - dalej jako 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 Kw nr (...)) 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. (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm. - dalej u.p.u.n.).

Referendarz sądowy w dniu 18 maja 2012 r. dokonał wpisów w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał w mocy zaskarżony przez M. wpis. 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 A. M. Kw nr (...). Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2009 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 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. Rozpoznający skargę Sąd uznał, że nie doszło do naruszenia art. 94 zd. 1 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. 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 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 u.p.u.n. i 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 hipoteką łączną i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki. Zgodnie bowiem z 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. Skarżący podnosił, że wygaśnięcie hipoteki na podstawie art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. nie pociąga za sobą wygaśnięcia hipoteki łącznej powstałej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych

z budynku upadłej na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. Skarżący nie zgodzi się z poglądem sądu, że przy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego art. 535 k.c. stosuje się odpowiednio. Istotą umowy sprzedaży jest zobowiązanie sprzedawcy do przeniesienia na kupującego własności rzeczy i wydanie jej kupującemu, gdy tymczasem w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości do takiego przeniesienia nie doszło z uwagi na zastosowanie z art. 17¹⁸ u.s.m.

Sąd Okręgowy w K. nie podzielił tych zarzutów. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że wygaśnięcie hipoteki nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności nią zabezpieczonej, 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. Sąd Okręgowy przyjął, że nie doszło do naruszenia art. 535 k.c. wskazując na możliwe - na mocy przepisu szczególnego - 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. Skoro więc doszło do sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, to jego skutkiem jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej spółdzielczą nieruchomość (art. 313 ust. 2 zd. 1 i art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n.). W miejsce hipoteki wierzyciel uzyskał prawo do zaspokojenia z ceny sprzedaży przedsiębiorstwa (art. 313 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n.). Sprzedaż wywołała podwójny skutek w postaci wyjścia nieruchomości z majątku upadłego połączonego z wygaśnięciem hipoteki ją obciążającej oraz w postaci przekształcenia się spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Nie zostały tym samym naruszone dalsze podniesione w zarzutach apelacji przepisy. Nadto Sąd Okręgowy 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 hipoteki, którą należy traktować jako jedną całość. Wskazał też, 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 i prawo zarządu całą nieruchomością, a więc częścią objętą prawami osób trzecich. Nabywca przedsiębiorstwa upadłego 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 skardze kasacyjnej naruszenie:

1. art. 94 u.k.w.h. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że hipoteka łączną 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 uzasadnieniu podstaw skargi kasacyjnej przywołał argumentację przytoczoną uprzednio na poparcie zarzutów apelacji.

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

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 nieruchomości,

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 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 stosunku do poprzedzających obecne unormowanie przepisów art. 222 i 231 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

proceedzi 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. Stanowisko takie, sformułowane zostało w orzecznictwie, w oparciu o analogiczną argumentację prawną, w odniesieniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu przez syndyka w toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 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 jego przeniesienie na rzecz osoby na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 ust 1 i 2 u.p.u.n. powołanego, obok art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, jako podstawa wygaśnięcia hipoteki.

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.