

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.
przy uczestnictwie M. AG
z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein) i A.W.
o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
z księgi wieczystej (...)/7 (macierzystej) oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości
współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej (...)/9,
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 i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił
apelację uczestnika postępowania M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein)
od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., utrzymującego

w mocy postanowienie referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r., uwzględniające wniosek Banku (...) S.A. w W. o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej (...)/2 (macierzystej) oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej (...)/9. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujące ustalenia i wnioski.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. w upadłości została ujawniona w księdze wieczystej (...)/7 (macierzystej) jako współwłaścicielka nieruchomości stanowiącej działkę nr 124/3 położoną w K. przy ulicy P., zabudowaną budynkiem użytkowo-apartamentowym, w którym część lokali wyodrębniono i przeniesiono ich własności na rzecz innych osób. W dziale IV tej księgi została wpisana hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 27.958.907,50 zł na rzecz M. AG z siedzibą w S., współobciążająca wyodrębnione nieruchomości lokalowe. W budynku znajduje się lokal użytkowy (apartamentowy) oznaczony numerem 808, dla którego została założona księga wieczysta (...)/9.

Umową notarialną z dnia 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” sprzedał przedsiębiorstwo upadłego wnioskodawcy, w tym udział do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wielopiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą (...)/2 oraz udział do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...)/8. Udział upadłej w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz - w przypadku 39 lokali - Bankowi (...) S.A. w W. W umowie zawarto wniosek o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w tym księgi wieczystej (...)/9, opisanej wyżej hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

Sąd Okręgowy uznał, że zawarta przez syndyka umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni w rozumieniu art. 55¹ k.c. spowodowała wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomości wchodzące w skład tego przedsiębiorstwa (art. 312 ust. 2 zdanie pierwsze i art. 317 ust. 2 zdanie drugie

u.p.u.n.). Wskazał przy tym, że - w świetle art. 155 § 1 in fine k.c. - nie zawsze sprzedaż nieruchomości prowadzi do przejścia jej własności na kupującego; skutek taki nie występuje w sytuacji przewidzianej w art. 17¹⁸ u.s.m. Wygaśnięcie hipoteki obciążającej udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą (...)/2 pociągnęło za sobą wygaśnięcie hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą przedsiębiorstwa Spółdzielni; nie spowodowało natomiast wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i wierzyciel może zaspokoić się z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedsiębiorstwa lub z innego majątku upadłego, a także z majątku dłużnika głównego, którego dług zabezpieczyła Spółdzielnia.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania M. AG z siedzibą w S. wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie obu tych orzeczeń i uwzględnienie wniosku, zarzucając naruszenie:

- 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 nieruchomość lokalowa został uprzednio wyodrębniona oraz
- art. 535 k.c., art. 17¹⁸ u.s.m. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej w toku postępowania upadłościowego nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową dochodzi do nabycia przez tego nabywcę składnika przedsiębiorstwa w postaci współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, skutkującego wygaśnięciem tej hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprzedaż w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłego jako całości powoduje przeniesienie na nabywcę wszystkich rzeczy i praw wchodzących w jego skład (art. 317 u.p.u.n., art. 55² in principio k.c. Reguła ta może jednak - z mocy woli stron lub przepisów szczególnych (art. 55² in fine k.c.) – doznawać wyjątków.

Zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m., jeżeli w toku postępowania upadłościowego nabywcą budynku albo 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu następuje w tym przypadku z mocy samego prawa z chwilą zbycia budynku albo udziału w budynku. Nie stanowi ono zbycia składnika przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej. Skutkiem tego przekształcenia nie jest bowiem przeniesienie konkretnego typu prawa do lokalu na inny podmiot w zamian za zapłatę jego równowartości, czy nawet bez takiej zapłaty, lecz wygaśnięcie prawa, które pierwotnie obciążało nieruchomość spółdzielni i powstanie w to miejsce przedmiotu dla prawa o intensywniejszej treści, a następnie jego przeniesienie na podmiot, któremu przysługiwało prawo wygaśle (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, II CSK 364/10 - nie publ.).

Ustanowienie odrębnej własności lokalu (przekształcenie się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu) prowadzi do podziału nieruchomości, a podział nieruchomości obciążonej hipoteką powoduje – co do zasady - powstanie hipoteki łącznej (art. 76 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 (art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h.).

Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, a w konsekwencji wadliwie uznał, że zbycie przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej spowodowało skutek w postaci wygaśnięcia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej wpisanej

w księdze wieczystej (...)/9, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.