

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO JAROSŁAW KRZYŻANOWSKI

76 - 200 Słupsk, ul. Tuwima 6/6, tel. 606 - 48 - 40 - 57
e-mail: j.krzyzanowski@interia.pl

Słupsk, dnia 7.12.2016 r.

OPINIA PRAWNA

Przedmiotem niniejszej opinii prawnej jest określenie skutków sprzedaży 1/2 ułamkowej części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz 1/2 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do garażu należących do Dagmary Ogrodniczuk objętej upadłością konsumencką oraz określenie skutków sprzedaży 1/2 ułamkowej części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz 1/2 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do garażu należących do Piotra Ogrodniczuk nie objętego upadłością konsumencką w odniesieniu od obciążenia hipotecznego.

Niniejszą opinię prawną sporządzono w oparciu o następujący stan faktyczny:

1. w dniu 30.04.2014 r. Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział I Cywilny orzekł rozwód Dagmary Ogrodniczuk i Piotra Ogrodniczuk (sygn.. akt: I RC 154/14)
2. w dniu 23.11.2015 r. Dagmara Ogrodniczuk złożyła wniosek o upadłość konsumencką.
3. w dniu 14.03.2016 r. Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział VI Gospodarczy ogłosił wobec Dagmary Ogrodniczuk upadłość konsumencką (sygn. akt: VI GUof 92/15),
4. Dagmara Ogrodniczuk wraz z mężem miała kupione w jeszcze w czasie trwania małżeństwa na kredyt we frankach szwajcarskich mieszkanie i garaż w Słupsku w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, dla, którego Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku prowadzi księgę wieczystą o numerze SL1S00077698/8, położony w Słupsku przy ul. 3-go Maja 37/31 oraz spółdzielcze własnościowym prawie do garażu o położonego w Słupsku przy ul. 3-go Maja 37. Kredyt zabezpieczony był hipoteką obciążającą całe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz całe spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,
5. niespłacona kwota kredytu wg zgłoszenia wierzytelności przez bank to kwota ok. 700.000 zł z odsetkami.
6. do masy upadłości w związku z rozwodem i powstałą z mocy prawa rozdzielnością majątkową wszedł udział w 1/2 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 1/2 udziału do garażu należący do Dagmary Ogrodniczuk, co będzie przedmiotem najbliższego przetargu. Dodatkowo Piotr Ogrodniczuk udzielił Syndykowi pełnomocnictwa do zbycia jego udziału w 1/2 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 1/2 udziału do garażu.

Wobec tak przedstawiającego stanu faktycznego należy określić jakie są skutki wobec obciążenia hipotecznego sprzedaży przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wobec okoliczności, że sprzedaż 1/2 udziału należąca do upadłej Dagmary dokonywana będzie przez Syndyka Masy Upadłości w trybie przepisów Prawa Upadłościowego i naprawczego, zaś sprzedaż 1/2 udziału należąca do Piotra Ogrodni-

czuk niebędącego upadłym odbywać się przez niego jedynie na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Syndykowi Masy Upadłości.

Podstawowa różnica między sprzedażą majątku wchodzącego do masy upadłości obciążonego hipoteką a sprzedażą majątku także obciążonego hipoteką ale nie objętego masą upadłości sprowadza się do tego, że pierwsza z nich - w przeciwieństwie do drugiej - powoduje wygaśnięcie zobowiązania hipotecznego. Wynika to z następujących przepisów:

1. W stosunku do sprzedaży objętej przepisami Prawa upadłościowego i naprawczego:
 - art. 313 ust. 1 puin: „Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.”
 - art. 313 ust. 2 puin: „[...] Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”
 - art. 1003 § 1 k.p.c. „Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.”
 - Art. 313 ust. 5 puin: „Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.”
2. W stosunku do sprzedaży nieobjętej przepisami Prawa upadłościowego i naprawczego: art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „ W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).”

W niniejszej sprawie wobec tego, że hipoteka obciąża zarówno udział wchodzący w skład masy upadłości (należący do Dagmary Ogrodniczuk) jak i nie wchodzący w skład masy upadłości (należący do Piotra Ogrodniczuk), do skutków sprzedaży każdego z nich zastosowanie będzie miał art. 313 ust. 6 Prawa upadłościowego i naprawczego: „Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.” Art. 1013 k. p.c.. stanowi zaś, że „Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.”

W ocenie sporządzającego niniejszą opinię radcy prawnego sprzedaż 1/2 ułamkowej części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz 1/2 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do garażu należący do Dagmary Ogrodniczuk jak i sprzedaż 1/2 ułamkowej części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz 1/2 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do garażu należącego do Piotra Ogrodniczuk nie spowoduje wygaśnięcia hipotecznego, tj. hipoteka nadal będzie obciążała każdy z tych udziałów.

Trafność tak sformułowanej opinii prawnej potwierdza literatura prawnicza jak i judykatura:

1. „Komentowany przepis dotyczy skutku przysądzenia ułamkowej części nieruchomości (udziału we współwłasności ułamkowej) co do wskazanych w jego treści hipotek obciążających całą nieruchomość, ponieważ powstały one (zostały wpisane do księgi wieczystej - art. 29 u.k.w.h.) przed powstaniem współwłasności. Analizowany artykuł uzupełnia regulację zawartą w art. 1012, dlatego takie hipoteki pozostają w mocy, bez ich potrącenia z ceny nabycia, czyli wartość tych praw nie umniejsza ceny nabycia.” ([w:] Manowska Małgorzata (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506-1217, wyd. III, Opublikowano: WK2015),
2. „Artykuł ten, podobnie jak art. 1012, stanowi wyjątek od zasad określonych w art. 1000-1001 i dotyczy hipotek wpisanych do księgi wieczystej przed powstaniem współwła-

sności i w konsekwencji obejmujących wszystkie udziały współwłaścicieli. Wykładnia tego przepisu w powiązaniu z **art. 1012** prowadzi do wniosku, że postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie odnosi żadnego skutku do hipotek wpisanych do księgi wieczystej, powstałych przed ustanowieniem współwłasności. Uzasadnienie utrzymania w mocy takich hipotek jest identyczne z uzasadnieniem utrzymania innych obciążeń (por. **art. 1012**).” ([w:] Dolecki Henryk (red.), Wiśniewski Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088, wyd. II, Opublikowano: LEX 2014),

3. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2002 r. (IV CKN 1167/00): „Odesłanie do Kodeksu postępowania cywilnego oznacza, że do sprzedaży nieruchomości należy stosować całe postępowanie przewidziane dla egzekucji z nieruchomości, chyba żeby niektórych czynności nie dało się pogodzić z postępowaniem upadłościowym. Art. 118 pr. upadł. obejmuje swoim działaniem te wszystkie składniki mienia, do których w postępowaniu egzekucyjnym stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości, a więc także ułamkową część nieruchomości (art. 1004, 1005, 1009, 1012 i 1013 k.p.c.) oraz użytkowanie wieczyste (art. 1004, 1006, 1008, 1010 i 1011 k.p.c.). Zważywszy na cel unormowania zawartego w przepisie art. 1013 k.p.c., użyty w nim zwrot "przed powstaniem współwłasności" oznacza niewątpliwie powstanie współwłasności ułamkowej.”