

Kraków, 08-04-2025 r.

Uzupełnienie do operatu szacunkowego z dnia 30-04-2024 r. określającego wartość rynkową w udziale wynoszącym 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 716, położonej w Krakowie przy ulicy Podmiejskiej 3a, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0.

Sygn. akt KR1S/GUp/105/2023/13

Uzupełnienie sporządzono na wezwanie Sędziego Komisarza dotyczy ono uzupełnienia operatu w zakresie, czy hipoteka na udziale w prawie własności nieruchomości wygaśnie wskutek sprzedaży - mając na uwadze omyłkowe określenie w operacie, że hipotekę ustanowiono przed powstaniem współwłasności, informacje przytoczone przez syndyka w piśmie przewodnim z 29.05.2024 r. jak również pogląd przedstawiony w Postanowieniu Sądu Najwyższego z 03.11.2022 r. sygn. II CSKP 440/22.

W uzupełnieniu do informacji zawartych w operacie szacunkowym wskazać należy, że na całej opisanej wyżej nieruchomości ustanowiona została hipoteka umowna na rzecz Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Krakowie w kwocie 3.740.000,00 zł, na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z kredytu (spłata rat kapitałowych, odsetkowych), prowizji, odsetek od zadłużenia, prowizji, opłat oraz innych kosztów należnych Bankowi zgodnie z umową kredytową nr 000/11/34/B oraz na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych kosztów należnych Bankowi zgodnie z umową kredytową nr 000/17/91/RB z dnia 14 lipca 2017 roku. Hipoteka ta została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości w dniu 30 marca 2011 roku. Zgodnie z art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego w zw. z art. 313 ust. 6 Prawa upadłościowego, sprzedaż własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

W niniejszym stanie faktycznym od 1981 roku właścicielem całej nieruchomości był ojciec Upadłego – Zdzisław Kowalski. Zdzisław Kowalski zmarł w dniu 13 stycznia 2011 roku, a zatem ten dzień należy traktować jako dzień powstania współwłasności nieruchomości, albowiem w tym dniu Upadły oraz jego matka i siostra nabyli przedmiotową nieruchomość w drodze dziedziczenia w częściach po 1/3. W dniu 14 stycznia 2011 roku przed notariuszem Bogną Dembowską prowadzącą Kancelarię Notarialną w Krakowie doszło do poświadczenia, że spadek po Zdzisławie Kowalskim na podstawie ustawy odziedziczyli z dobrodziejstwem inwentarza po 1/3 części - żona Barbara Kowalska oraz dzieci: Aleksander Kowalski (Upadły) oraz Karolina Kowalska (Akt Poświadczenia Dziedziczenia, Repertorium A numer: 126/11). Następnie, w dniu 14 marca 2011 roku współwłaściciele nieruchomości, tj. Barbara Kowalska (matka Upadłego), Karolina Kowalska (siostra Upadłego) oraz Upadły złożyli oświadczenie w trybie art. 95 ust. 4 Prawa bankowego o ustanowieniu hipoteki celem zabezpieczenia kredytu wraz z odsetkami i kosztami udzielonego przez Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie na podstawie umowy kredytowej nr 000/11/34/B z dnia 14 marca 2011 roku w kwocie 2.200.000,00 zł, na będącej ich współwłasnością nieruchomości położonej przy ul. Podmiejskiej 3a w Krakowie. Wskazać należy, że za Upadłego oraz jego siostrę, z uwagi na brak ich pełnoletniości, działał kurator ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego

dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 28 stycznia 2011 roku, sygn. akt III Nsm 50/11/S. W dniu 14 marca 2011 roku do Sądu Wieczystoksięgowego został złożony również wniosek o wpis wyżej opisanej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. Podmiejskiej 3a o numerze KR1P/00090899/0. Wpis ten został dokonany w dniu 30 marca 2011 roku, a zatem już po powstaniu współwłasności nieruchomości. W literaturze wskazuje się, że „pomija się zupełnie, że współwłaściciele mogą na zasadzie art. 199 KC dokonać rozporządzenia rzeczą wspólną, jaką jest ich nieruchomość, poprzez obciążenie jej hipoteką. Doświadczenie wskazuje, że jest to relatywnie częsta sytuacja i dodać można, że w istocie odpowiada celom gospodarczym dłużników i wierzycieli. Wierzyciel pragnie przeważnie zabezpieczyć się na całej nieruchomości, a nie na wszystkich udziałach w niej. Z naszej perspektywy ma to niebagatelne znaczenie. W takim przypadku jest to wprowadzenie hipoteka obciążająca nie udział współwłaściciela, a całą nieruchomość, lecz wpisana po powstaniu współwłasności. Zatem sprzedaż upadłościowa powoduje jej wygaśnięcie w zakresie sprzedawanego udziału, zaś w pozostałym zakresie nadal obciąża pozostałe udziały” – tak: M. Młynarski, P. Janda, Wpływ upadłościowej sprzedaży ułamkowej części nieruchomości lub innego prawa na hipotekę, Doradca Restrukturyzacyjny nr 23 [1/2021], str. 14.

Podsumowując, dokonuje się korekty zapisów na str.. 9 opracowania w następujący sposób:

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Sprzedaż własności ułamkowej części nieruchomości powoduje wygaśnięcie hipoteki w zakresie udziału upadłej, w pozostałym zakresie pozostaje w mocy jako obciążenie pozostałych udziałów.

Magdalena Ślufarska