

Sygn. akt II CSK 357/13

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.

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein) i Przedsiębiorstwa Usługowo -

Handlowego "T." T. A., M. B., D. L.

Spółki Jawnej w N.

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. z siedzibą w S. (Księstwo

Liechtenstein)

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 17 grudnia 2012 r.,

**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. 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 [...] o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej [...] (macierzystej) oraz z ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej [...]2. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i wnioski.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w upadłości została wpisana w księdze wieczystej [...] (macierzystej) jako współwłaścicielka nieruchomości stanowiącej działkę nr 124/3 położoną w K. przy ulicy P. 18, 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., współobciążająca wyodrębnione nieruchomości lokalowe. W dniu 26 sierpnia 2003 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „T.” T. A., M. B., D. . Sp. j. umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności lokali nr 907 i 1206 i przeniesienia ich własności. Nabywca tych lokali został ujawniony jako właściciel w założonych dla nich księgach wieczystych (nr. [...]); dokonano w nich również wpisów hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł.

Umową notarialną z dnia 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” sprzedał przedsiębiorstwo upadłej wnioskodawcy, w tym udział do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wielopiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...] oraz udział do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą [...]. 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 [...]. W umowie zawarto wniosek o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych

nieruchomości lokalowych, w tym księgi wieczystej [...] opisaney 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 [...] 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. 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:

Sąd Okręgowy – odwołując się do treści art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 u.p.u.n. – trafnie zauważył, że zbycie przedsiębiorstwa upadłego jako całości w toku postępowania upadłościowego powoduje - w zasadzie - wygaśnięcie wszelkich obciążeń na składnikach tego przedsiębiorstwa. Wychodząc z tego prawidłowego założenia, błędnie jednak uznał, że reguła ta znajduje zastosowanie w odniesieniu do hipoteki objętej wnioskiem w sprawie niniejszej.

Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” ustanowiła w budynku przy ulicy P.18 odrębną własność lokalu użytkowego nr 1206 i przeniósła ją na rzecz z Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego „T.” T. A., M. B., D. L. Sp. j., co zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej; w księdze tej została wpisana hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27.985.907,50 zł. Rację ma zatem skarżący zarzucając, że zawarta w dniu 13 kwietnia 2012 r. przez syndyka masy upadłości z wnioskodawcą umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego nie obejmowała odrębnej własności wskazanego lokalu, gdyż prawo to w chwili zawarcia powyższej umowy nie było składnikiem zbywanego przedsiębiorstwa i nie przeszło na jego nabywcę.

Sąd Okręgowy, mimo dokonania przytoczonych jednoznacznych ustaleń faktycznych, nie dostrzegł wynikających z nich następstw i w konsekwencji bezzasadnie uznał, że zbycie przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej spowodowało skutek w postaci wygaśnięcia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej wpisanej w księdze wieczystej [...], 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.

