

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 Z. B.
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 Liechtenstein)
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 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej (...). Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły 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 301, dla którego została założona księga wieczysta Kw (...) Ogr. W dniu 5 sierpnia 2009 r. między syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” a Z.B. została zawarta - na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. - umowa notarialna ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, na podstawie której stał się on właścicielem lokalu nr 301 wraz z udziałem wynoszącym 3.457/1.000.00 części we współwłasności części wspólnych budynku i działce nr 124/3, co zostało ujawnione w księdze wieczystej Kw (...); w księdze tej dokonano również wpisu 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 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 (...) 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 (...)/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 spółdzielnia 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 syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. - na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. - ustanowił w budynku przy ulicy P. w K. odrębną własność lokalu użytkowego nr 301, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 2.320/1.000.000 części i przeniósł ją na rzecz Z.B., 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. Ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na rzecz osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, w wyniku realizacji uprawnienia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w związku z art. 86 u.p.u.n. i art. 54¹ u.s.m., nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 u.p.u.n. (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, II CSK 364/10 - nie publ.). 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 lokalu nr 301, gdyż prawo to w chwili zawarcia powyższej umowy nie było już składnikiem zbywanego przedsiębiorstwa.

Sąd Okręgowy, mimo dokonania przytoczonych jednoznacznych ustaleń faktycznych, nie dostrzegł wynikających z nich skutków i w konsekwencji

bezzasadnie 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.