

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. [Dz. Kw (...)]
przy uczestnictwie M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)
o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
z księgi wieczystej (...) [macierzystej] i z ksiąg wieczystych lokalowych w tym z
księgi wieczystej (...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 czerwca 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W księdze wieczystej macierzystej nr (...), prowadzonej dla bliżej opisanej w tej księdze nieruchomości (zabudowanej budynkiem użytkowo-apartamentowym) i położonej w K. przy ul. P., jako współwłaściciel była ujawniona Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” (w upadłości). Z nieruchomości tej wyodrębniono odrębne nieruchomości lokalowe na rzecz innych osób. W dziale IV tej księgi wpisana była

hipoteka przymusowa łączna kasacyjna do kwoty 27.458.407,50 zł na rzecz M. AG z siedzibą w S. (uczestnika obecnego postępowania wieczystoksięgowego).

Umową z dnia 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej sprzedał B(...) SA (wnioskodawcy w obecnym postępowaniu) przedsiębiorstwo upadłej Spółdzielni, w tym odpowiedni udział we współwłasności gruntowej znajdującej się przy ul. P., także udział w części własności nieruchomości lokalowej. W § 7 tej umowy zawarto wniosek o wykreślenie m.in. z działu IV księgi wieczystej macierzystej (Kw nr (...)) i z każdej z ksiąg wieczystych, założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w tym też księgi wieczystej nr (...), wspomnianej wcześniej hipoteki. Wniosek ten został złożony w dniu 17 kwietnia 2012 r. przez B(...) SA.

Referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnie z tym wnioskiem, a Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał ten wpis w mocy. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania (podmiotu zagranicznego), uznając, że umowa sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. stanowi wystarczającą podstawę do dokonania zaskarżonego wpisu wykreślenia (art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r., - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2012 r., poz. 11/2 ze zm.; cyt. dalej jako „p.u.n.”;

W skardze kasacyjnej uczestnika postępowania (podmiotu zagranicznego) podnoszono zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1 i art. 84 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; cyt. dalej jako u.k.w.h.”; art. 55¹ k.c., art. 535 k.c., art. 1 i art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., nr 1222, cyt. dalej jako – „u.s.m.”; ust. 317 art. 2 p.u.n.). Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa zbycia przedsiębiorstwa może stanowić podstawę dokonania wykreślenia hipoteki, które obciąża nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa. Zgodnie z art. 317 ust. 2 p.u.n., zbycie przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego wywołuje skutek prawny w postaci wygaśnięcia praw obciążających zarówno

poszczególne elementy przedsiębiorstwa, jak i całe przedsiębiorstwo (art. 55¹ k.c.). Oddalając apelację uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy przyjął, że zbycie przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” doprowadziło do wygaśnięcia *ex lege* hipoteki przymusowej łącznej kasacyjnej obciążającej nieruchomość lokalową, stanowiącą własność osoby trzeciej (ujawnioną w księdze wieczystej Kw nr (...)). Tymczasem do nieruchomości niewchodzącej w skład zbytego przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowej, tj. nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej, art. 317 ust. 2 p.u.n. nie może mieć zastosowania. Umowa zbycia przedsiębiorstwa podmiotu upadłego nie może być zatem podstawą wpisu (wykreślenia) hipoteki obciążającej taką nieruchomość (por. też podobne postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 358/13, nie publ.).

W tej sytuacji należało zatem uchylić zaskarżone postanowienie jako nieuzasadnione i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ k.p.c.).