

Sprzedaż przedsiębiorstwa jako całości w postępowaniu upadłościowym **Jarosław Hein, [adwokat Gliwice](#), [doradca podatkowy Gliwice](#), Rödl & Partner**

W wypadku sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego nie następuje skutek w postaci wygaśnięcia hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości. Stanowisko to odnosi się zarówno do hipoteki przymusowej kaucyjnej, jak i hipoteki umownej.

Tak uznał Sąd Najwyższy w swoim postanowieniu z 20 maja 2016 r., II CSK 527/15

Sąd okręgowy swoim postanowieniem zmienił postanowienie sądu rejonowego, w ten sposób, że uchylił dokonane przez referendarza sądowego wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości 6 mln zł, a wnioszek w tym zakresie oddalił.

Sąd ustalił, że lokal wnioskodawcy został wyodrębniony z nieruchomości macierzystej aktem notarialnym oraz założono dla niego księgę wieczystą przed sprzedażą przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółki, w skład którego wchodził udział w nieruchomości macierzystej. Na gruncie tych ustaleń wyraził pogląd, że umowa sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego jest podstawą wykreślenia tylko tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa.

Wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną od tego postanowienia, motywując ją naruszeniem przepisów prawa upadłościowego oraz przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W skardze domagał się uchylecia postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uznał, że zarzuty kwestionujące stanowisko sądu drugiej instancji są bezzasadne i z tej przyczyny skargę kasacyjną oddalił.

Komentarz eksperta

Jarosław Hein, [adwokat](#), [doradca podatkowy](#) i Associate Partner w gliwickim biurze Rödl & Partner

W ocenie Sądu Najwyższego ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości. W razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką obciąża się nią wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Powoduje to przekształcenie dotychczasowej hipoteki i powstanie hipoteki łącznej. Warunkiem wpisu hipoteki łącznej jest obciążenie nieruchomości przed dokonaniem jej podziału. W komentowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął, iż hipoteka łączna na nieruchomościach nie stanowi jednego prawa lecz wielość praw obciążających różne nieruchomości. Oznacza to, iż każda hipoteka osobno zabezpiecza całą wierzytelność, może stanowić przedmiot odrębnego rozporządzenia, a wierzyciel uprawniony jest do dochodzenia jej zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości obciążonej według swego uznania. Wychodząc z takiej konstrukcji hipoteki kaucyjnej Sąd Najwyższy uznał, że w wypadku sprzedaży, w toku postępowania upadłościowego, przedsiębiorstwa jako całości, w którego skład wchodzi nieruchomości obciążone hipotekami, przewidziany w prawie upadłościowym skutek w postaci wygaśnięcia hipotek nie następuje w odniesieniu do hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13). Czyli na nieruchomościach, które na dzień umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Stanowisko to odnosi się zarówno do hipoteki przymusowej kaucyjnej jak i hipoteki umownej.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/309229996-Sprzedaz-przedsiębiorstwa-jako-calosci-w-postepowaniu-upadlosciowym.html#ap-1>