

POSTANOWIENIE

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku M. [...] Spółki Jawnej z siedzibą w S. oraz G. [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. przy uczestnictwie A. B. - jako Syndyka Masy Upadłości H. [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., wierzycielki hipotecznej P. [...] Spółki Akcyjnej w K. i P. D. o wpis prawa własności w księdze wieczystej macierzystej [...] oraz wykreślenie z niej i z ksiąg wieczystych współobciążonych nieruchomości lokalowych hipoteki umownej kaucyjnej łącznej w kwocie 9.000.000 zł, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 marca 2016 r., skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania - wierzycielki hipotecznej P. [...] Spółki Akcyjnej w K. od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 maja 2014 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

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. na żądanie M. [...] sp. j. z siedzibą w S. i G. [...] sp. z o.o. w D., będących nabywcami przedsiębiorstwa H. [...] sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K., dokonał w dniu 17 września 2013 r. wpisu

nabywców jako współwłaścicieli kupionego udziału w nieruchomości oraz wpisu wykreślenia z działu IV macierzystej księgi wieczystej [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w D. hipoteki umownej kaucyjnej łącznej. Dokonał także z urzędu wykreślenia z działów IV ksiąg wieczystych, prowadzonych dla lokali wyodrębnionych w budynku położonym na tej nieruchomości - hipotek umownych zwykłych łącznych w wysokości 9 000 000 zł, współobciążających te nieruchomości. Wierzycielem hipotecznym w odniesieniu do tej wierzytelności była P. [...] S.A. w K. (poprzednio G. [X] S.A. w K.).

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r., po rozpoznaniu skargi wierzyciela hipotecznego na wpis referendarza wykreślenia z urzędu hipoteki łącznej wierzyciela hipotecznego w wysokości 9 000 000 zł z księgi wieczystej [...], prowadzonej dla lokalu oznaczonego numerem 225, stanowiącego własność uczestnika P. D., utrzymał w mocy wskazany wpis.

Z ustaleń dokonanych przez ten Sąd wynika:

Nieruchomość objęta księgą wieczystą [...], której właścicielem był H. [...] sp. z o.o. w K. została zabudowana budynkiem zespołu hotelowo-wypoczynkowego. W dziale IV tej księgi wieczystej wpisano szereg hipotek, m.in. hipotekę kaucyjną do kwoty 9 000 000 zł na rzecz P. [...] S.A. w K. (poprzednio G. [X] S.A. w K.). W budynku hotelowym kolejno wyodrębniano lokale. Spośród 141 wyodrębnionych lokali prawie połowa została przy Spółce H. [...], jej udział obejmował 142498/870773 części, pięć lokali zostało przewłaszczone na zabezpieczenie wierzytelności G. [...] w K., co stanowiło udział 16011/870773 części, a pozostałe sprzedano osobom trzecim. W wyniku wyodrębnienia lokali hipoteka zwykła umowna kaucyjna przekształciła się w hipotekę umowną zwykłą łączną, współobciążającą nieruchomość macierzystą oraz nieruchomości lokalowe, w tym lokal P. D., objęty księgą wieczystą [...].

W dniu 18 maja 2011 r. ogłoszono upadłość likwidacyjną spółki H. [...]. Przedsiębiorstwo upadłego, jako całość, obejmujące m.in. udział 142498/870773 we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą [...], zostało zbyte przez syndyka umową sprzedaży z dnia 9 września 2013 r. na rzecz M. [...] sp. j. z siedzibą w S. oraz G. [...] sp. z o.o. w D. za cenę 16 600 000 zł. Sąd Rejonowy stwierdził, że sprzedaż w trybie art. 313 ust. 2 do 4 p.u.n. ma skutki sprzedaży

egzekucyjnej i powoduje wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych, ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej. Sąd ten przychylił się do poglądu, że hipoteka łączna stanowi jedno prawo rzeczowe i uznał, iż wygaśnięcie hipoteki obciążającej udział upadłego w nieruchomości, powoduje wygaśnięcie hipotek łącznych obciążających wyodrębnione lokale. Skutek tego wygaśnięcia jest ujawniany z urzędu w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości na podstawie § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., dalej: „rozp. z dnia 17 września 2001 r.”), a zatem podlegała wykreśleniu hipoteka wpisana w księdze [...].

W dniu 30 września 2013 r. współwłaściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] w 142 498/870773 częściach, nabywcy przedsiębiorstwa upadłego, dokonali zniesienia współwłasności przysługującego im udziału przez wyodrębnienie 49 samodzielnych lokali i zostali wykreśleni z księgi wieczystej.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wierzyciela hipotecznego, dzieląc ustalenia i argumentację prawną Sądu Rejonowego, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką powoduje wygaśnięcie hipoteki, co jest następstwem jej akcesoryjności. Hipotekę należy traktować jako jedno prawo, a zatem jej wygaśnięcie powoduje także wygaśnięcie hipotek łącznych, powstałych w drodze wyodrębnienia własności poszczególnych lokali. Za tym poglądem, wyrażanym w piśmiennictwie, opowiedział się Sąd Okręgowy. Nie podzielił przeciwnego poglądu, zakładającego, że hipotekę łączną należy traktować jako tyle hipotek, ile jest obciążonych nieruchomości, zabezpieczających jedną wierzytelność. Związek pomiędzy nimi dotyczy jedynie wspólnego celu, jakim jest zabezpieczanie jednej wierzytelności.

Wygaśnięcie hipoteki nie powoduje lub nie musi powodować wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpieczała. Wierzyciel powinien poszukiwać zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży udziału w nieruchomości lub innego majątku dłużnika. Nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 313 ust. 2 p.u.n. Sprzedane przedsiębiorstwo obejmowało również prawo zarządu kompleksem wypoczynkowym, także wyodrębnionymi lokalami.

Wykreślenie hipoteki obciążającej odrębną własność lokalu dokonane zostało na podstawie art. 313 ust. 2 do 4 p.u.n., przy uwzględnieniu rozp. z dnia 17 września 2011 r.

Wierzyciel hipoteczny w skardze kasacyjnej powołał obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączył z błędną wykładnią art. 317 ust. 2 i 313 ust. 2 p.u.n. w związku z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., polegającą na przyjęciu, że skutek egzekucyjny zbycia przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego, w skład którego wchodziła nieruchomość obciążona hipoteką łączną, obejmuje także niewchodzące w skład masy upadłości nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, obciążone hipoteką łączną. Błędna wykładnia art. 317 ust. 2 p.u.n. związku z art. 55¹ k.c. była przyczyną przyjęcia, że „prawo zarządu nieruchomością” stanowi składnik przedsiębiorstwa, a skutek egzekucyjny zbycia rozciąga się na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, które pozostawały w zarządzie upadłego. Niezastosowanie art. 94 u.k.w.h. spowodowało utrzymanie w mocy wpisu referendarza wykreślenia hipoteki umownej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej [...], chociaż wierzytelność hipoteczna nie wygasła. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. dotyczy niewskazania podstawy prawnej wygaśnięcia hipoteki współobciążającej nieruchomość osoby trzeciej. Skarżąca domagała się zmiany postanowienia Sądu Okręgowego przez uchylenie orzeczenia referendarza sądowego z dnia 15 października 2013 r. w przedmiocie wykreślenia z księgi wieczystej [...] hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 9 000 000 zł, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., sformułowany bez należytego powiązania z przepisami odnoszącymi się do postępowania apelacyjnego i trybu nieprocesowego (art. 391 § 1 i 13 § 2 k.p.c.), nie zasługiwał na podzielenie, ponieważ uzasadnienie Sądu Okręgowego, mimo braku właściwej przejrzystości, odpowiada tym ustawowym wymaganiom. Zaistniały bowiem wątpliwości dotyczące prawidłowości oznaczenia lokalu, którego dotyczy przedmiot postępowania, ponieważ taki sam numer został odniesiony do lokalu w sprawie oznaczonej w Sądzie Najwyższym sygnaturą II CSK 165/15. Ostatecznie nie stanowiło to

przeszkody do rozpoznania skargi kasacyjnej. Utrwalone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że zarzut ten mógłby stanowić skuteczną podstawę skargi kasacyjnej, jedynie wówczas, gdyby jego braki uniemożliwiały dokonanie kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100; z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06; z dnia 5 sierpnia 2015 r., V CSK 671/15, niepublikowane). Podkreślenia wymaga, że w uzasadnieniu Sądu Okręgowego zawarta została wypowiedź dotycząca podstawy wpisu wykreślenia hipoteki łącznej. Inną kwestią, która nie łączy się z tym brakiem formalnym, jest ocena trafności zajętego stanowiska.

Nie można odmówić słuszności zakwestionowaniu zastosowania do oceny skutków sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółki art. 313 p.u.n., który dotyczy sprzedaży nieruchomości. Natomiast nieruchomość będąca składnikiem przedsiębiorstwa, jako jednolitej i zorganizowanej całości (art. 55¹ k.c.), podlega regulacji art. 317 p.u.n. Zwrócił uwagę na te kwestie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 663/07 (OSNC – ZD 2009, nr 2, poz. 47), przekonująco wywodząc, że wyodrębnienie nieruchomości ze składników przedsiębiorstwa mogłoby mieć miejsce poprzez wyraźną regulację, jak np. art. 75¹ § 4 k.c. Tymczasem dla określenia konsekwencji sprzedaży samodzielnej nieruchomości ustawodawca przewidział art. 313 p.u.n., a dla sprzedaży przedsiębiorstwa art. 317 p.u.n. wraz z odesłaniem objętym ust. 2 art. 317, do ust. 2 i 4 art. 313 p.u.n. Za przyjęciem jednego reżimu prawnego do wszystkich składników przedsiębiorstwa przemawiają także względy celowościowe dotyczące jednoczesnego zbycia wszystkich składników przedsiębiorstwa, co powinno usprawnić likwidację majątku upadłego i stanowić ułatwienie dla wierzycieli oraz innych podmiotów zainteresowanych funkcjonowaniem przedsiębiorstwa. Zapatrywanie to podziela także Sąd Najwyższy w sprawie, której dotyczy skarga kasacyjna. Oznacza to, że umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego zawarta przez syndyka stanowi, stosowanie do art. 317 ust. 2 zdanie drugie i trzecie p.u.n., podstawę wykreślenia hipotek obciążających nieruchomości będące składnikami przedsiębiorstwa. Wynika z tego przepisu, że nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie

obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4. Zakres pozostających obciążeń ograniczony został do konkretnie wymienionych praw związanych z funkcjonowaniem innych nieruchomości. Objęte wskazanymi przepisami skutki dotyczące obciążeń i praw odnoszą się wyłącznie do obciążeń i praw związanych ze składnikami przedsiębiorstwa, powstałych w wyniku jego działalności. Nie została przewidziana możliwość objęcia tymi skutkami innych podmiotów, które są właścicielami praw majątkowych wywodzących się z majątku upadłego, ale nabytych według ogólnych zasad przed ogłoszeniem upadłości i niewchodzących w skład masy upadłości. Wynika stąd, że art. 317 ust. 2 p.u.n. nie stanowi podstawy do wygaśnięcia hipotek powstałych na odrębnych lokalach będących przedmiotem własności osób trzecich, nabytych od upadłej spółki i niewchodzących do masy upadłości.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie ma znaczenia dla bytu hipoteki łącznej, obciążającej odrębne lokale, stanowiące własność osób trzecich, w tym uczestnika niniejszego postępowania, sprawowanie zarządu przez Spółkę H. [...] przed ogłoszeniem upadłości, w odniesieniu do wszystkich lokali znajdujących się w budynku. Z wykonywaniem zarządu nie łączą się żadne uprawnienia prawnorzeczowe do lokali stanowiących własność innych niż zarządca podmiotów.

Przyjęte zostało w literaturze i orzecznictwie, że hipoteka łączna stanowi wyjątek od zasady szczegółowości, zgodnie z którą hipoteka zabezpiecza tylko jedną wierzytelność (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Do powstania hipoteki łącznej może także dojść z mocy ustawy lub w drodze czynności prawnej. W razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, obciąża ona wszystkie nieruchomości powstałe przez podział (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.). Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na rzecz osoby trzeciej prowadzi do podziału nieruchomości, a jeżeli była ona obciążona hipoteką, także do powstania z mocy ustawy hipoteki łącznej na wyodrębnionej części nieruchomości przez przekształcenie dotychczasowej hipoteki (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.), jeżeli przepis szczególny nie wyłącza takiego skutku.

W odniesieniu do charakteru hipoteki łącznej zarysowały się w orzecznictwie i literaturze różnice stanowisk co tego, czy stanowi ona jedno prawo obciążające wiele nieruchomości, czy wiele praw obciążających wiele nieruchomości, na co

zwrócił również uwagę Sąd Okręgowy. Obecnie dominuje drugie stanowisko, przyjmujące, że obciążenie każdej nieruchomości ma charakter samodzielny. Z konstrukcji tej hipoteki wynika, że każda z hipotek na poszczególnych nieruchomościach zabezpiecza całą wierzytelność. Wierzyciel może dochodzić zaspokojenia całej wierzytelności z każdej nieruchomości lub częściowo z każdej z nich, według swego uznania (por. postanowienie SN z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09, niepubl.; 28 lutego 2014 r., IV CSK 319/13 oraz postanowienia z dnia 9 grudnia 2015r., II CSK 22/15, 23/15, 24/15 i 25/15). Za takim poglądem przemawia istota zabezpieczenia interesów wierzyciela, które nie mogą doznać uszczerbku na skutek czynności właściciela nieruchomości, dokonujących jej podziału. Samodzielność hipotek zabezpieczających łącznie jedną wierzytelność uniemożliwia rozciągnięcie skutku przewidzianego w art. 317 ust. 2 p.u.n. także na hipoteki obciążające nieruchomości powstałe z podziału tej wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego i zbyte przed ogłoszeniem upadłości, skoro nie stanowiły one już składnika majątku przedsiębiorstwa. Prowadzi to wniosku, że sprzedaż w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłego, którego konsekwencją jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość objętą majątkiem przedsiębiorstwa, nie ma wpływu na byt hipotek łącznych, obciążających nieruchomości stanowiące własność osób trzecich. Do wykreślenia hipotek łącznych, obciążających wyodrębnione lokale mogłoby dojść w przypadku wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, podziela stanowisko wyrażone w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2015 r.

Trafnie zarzucił także skarżący, że § 11 ust. 4 rozp. z dnia 17 września 2001 r., jako uregulowanie o charakterze wykonawczym, nie stanowiło podstawy do wykreślenia z urzędu hipotek łącznych obciążających nieruchomości, które nie były własnością upadłej spółki, wchodzącą w skład sprzedanego przedsiębiorstwa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP77/14, OSNC 2014, nr 9, poz. 99 oraz postanowienia z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10; z dnia 27 września 2012 r., III CSK 303/11, niepublikowane).

Z tych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

I.n