

POSTANOWIENIE

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. Spółka Jawna z siedzibą
w S. oraz G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w D.

przy uczestnictwie A. B. - jako Syndyka Masy Upadłości
S. 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 współobciążonych nieruchomości lokalowych
hipoteki umownej kaucyjnej łącznej w kwocie 6.000.000 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.

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestniczki postępowania P. SA od postanowienia Sądu Rejonowego w K. utrzymującego w mocy dokonany przez referendarza sądowego wpis wykreślenia hipoteki umownej łącznej w wysokości 6 000 000 zł obciążającej odrębną własność lokalową uczestnika postępowania P. D., dla której prowadzona jest przez wymieniony Sąd Rejonowy księga wieczysta [...].

Z podstawy faktycznej postanowienia wynika, że S. sp. o.o. dnia 19 października 2006 r. nabyła nieruchomości w D. przy ul. W., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...], i wybudowała na niej hotel. W dziale IV wymienionej księgi wieczystej została wpisana między innymi hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 6 000 000 zł na rzecz P. SA (poprzednio G. SA).

W wybudowanym hotelu wymieniona spółka ustanowiła odrębne własności lokali i sprzedawała je. Jednym z nabywców był uczestnik postępowania P.D., który kupił dnia 13 grudnia lokal nr [...], dla którego założono księgę wieczystą [...]; w dziale czwartym tej księgi wpisano osiem hipotek, w tym hipotekę umowną łączną kaucyjną wpisaną na rzecz P. SA, obciążającą nieruchomości macierzystą i nieruchomości lokalowe.

Po ogłoszeniu 2011 r. upadłości likwidacyjnej S. sp. o.o. syndyk masy upadłości sprzedał wnioskodawcom M. sp. j. i G. sp. z o.o. przedsiębiorstwo upadłej spółki jako całość. Sprzedaż przedsiębiorstwa nastąpiła ze skutkiem przewidzianym w art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 233 ze zm. – dalej: „p.u.n.”). Nabywcy w dniu 17 września 2013 r. zostali ujawnieni w dziale drugim macierzystej księgi wieczystej jako współwłaściciele udziału nieruchomości gruntowej zabudowanej w wysokości 142 498/870 773 części i w dziale drugim każdej z ksiąg wieczystych założonych dla sprzedanych lokali. Tego samego dnia referendarz sądowy w dziale czwartym macierzystej księgi wieczystej i w dziale czwartym kilkudziesięciu ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych, w tym w księdze wieczystej prowadzonej

dla nieruchomości lokalowej uczestnika postępowania P. D., wykreślił hipotekę umowną łączną w wysokości 6 000 000 zł.

W dniu 30 września 2013 r. wnioskodawcy, będący współwłaścicielami udziału w zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której jest prowadzona macierzysta księga wieczysta [...], dokonali umownego zniesienia współwłasności w ten sposób, że ustanowili 49 odrębnych własności lokali i zostali wykreśleni z działu drugiego księgi wieczystej, w którym nie ma już wpisanych osób fizycznych ani prawnych, pozostawały tylko dane dotyczące odłączonych 190 lokali i wielkości udziałów właścicieli tych lokali w nieruchomości macierzystej.

Uczestniczka postępowania P. SA wniosła skargę na dokonany przez referendarza wpis wykreślenia hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość lokalową uczestnika postępowania P. D. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 utrzymał zaskarżony w wpis w mocy. Przyjął, że wygaśnięcie przysługującej spółce hipoteki w wysokości 6 000 000 zł, obciążającej udział upadłej spółki w zabudowanej nieruchomości gruntowej, objętej macierzystą księgą wieczystą [...], spowodowało także wygaśnięcie hipotek łącznych obciążających nieruchomości lokalowe wyodrębnione i zbyte osobom trzecim przed sprzedażą przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółki ze względu na łączny charakter tych hipotek. W ocenie Sądu wygaśnięcie hipotek zobowiązywało go do wykreślenia ich z urzędu w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości lokalowych. Jako podstawę prawną wykreślenia hipotek wskazał § 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. MS”) i umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółki, zawartą ze skutkami przewidzianymi w art. 313 ust. 2-4 p.u.n. Podkreślając niejednolitość poglądów co do tego, czy hipotekę łączną należy traktować jako jedno prawo rzeczowe, czy też wiele praw rzeczowych połączonych wspólną więzią prawną, wynikającą z tożsamości wierzycieli, opowiedział się za poglądem jedności tego prawa i przyjął, że konsekwencją takiej konstrukcji jest konieczność wykreślenia hipoteki łącznej także w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych.

Sąd Okręgowy podzielił rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji. Wskazał, że wygaśnięcie hipoteki obciążającej składnik przedsiębiorstwa upadłego dłużnika na skutek zbycia tego przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego (art. 317 ust. 2 p.u.n.) nie pociąga za sobą wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, a wierzyciel może poszukiwać zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży (art. 313 ust. 2 zdanie drugie p.u.n.). W ocenie Sądu odwoławczego, gdy przedmiotem sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jest ułamkowa część nieruchomości, z której wcześniej zostały wyodrębnione nieruchomości lokalowe i w związku z tym powstała hipoteka łączna na nieruchomości macierzystej i nieruchomościach lokalowych, skutek sprzedaży jest podwójny, a mianowicie, po pierwsze wyjście nieruchomości z majątku upadłego powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej tę nieruchomość, a wierzyciel uzyskuje prawo do zaspokojenia z ceny sprzedaży, po drugie następuje wygaśnięcie hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą przedsiębiorstwa. Opowiadając się z za koncepcją jedności hipoteki łącznej, Sąd Okręgowy uznał, że w tej sytuacji wygaśnięcie hipoteki na podstawie art. 317 ust. 2 p.u.n. obejmuje wszystkie nieruchomości nią obciążone. Argumentu wspierającego to stanowisko dostarcza także okoliczność sprawowania przez upadłego dłużnika w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa zarządu całym kompleksem wypoczynkowym, obejmującym również lokale stanowiące odrębną własność osób trzecich. Prawo zarządu stanowiło bowiem składnik zbytego przedsiębiorstwa, co oznacza, że nabycie tego przedsiębiorstwa bez obciążeń rozciąga się także na składniki, których własność przysługuje innym osobom.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik P. SA zarzucił naruszenie art. art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 p.u.n. w związku z art.76 ust. 1 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n. w związku z art. 55¹ k.c., art. 94 u.k.w.h. i art. 328 § 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o „zmianę zaskarżonego postanowienia przez uchylenie orzeczenia referendarza sądowego” bądź o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony jest zarzut wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c., sformułowany bez powiązania z przepisami odnoszącymi się do postępowania odwoławczego i trybu procesowego (art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.). Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego zarzut naruszenia przytoczonego przepisu postępowania może stanowić skuteczną podstawę skargi kasacyjnej jedynie wówczas, gdy wady uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 798/98, 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, nie publ. i z dnia 5 sierpnia 2015 r., V CSK 671/15, nie publ.). Taka sytuacja nie zachodzi w wypadku uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Ubocznie należy jednak zauważyć, co nie ma znaczenia dla oceny zasadności omawianego zarzutu, że budzi wątpliwości oznaczenie lokalu, którego dotyczy postępowanie, ponieważ tym samym numerem został oznaczony lokal w sprawie zarejestrowanej w Sądzie Najwyższym pod sygnaturą III CSK 164/15.

O uwzględnieniu skargi kasacyjnej przesądziły natomiast zarzuty naruszenia prawa przytoczone w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Racje ma skarżąca, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 p.u.n. w związku z art. 76 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). Przede wszystkim należy zauważyć, że – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 663/07 (OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 47) - do sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa jako całości stosuje się wyłącznie art. 317 p.u.n., a nie art. 313 p.u.n., dotyczący zbywania w postępowaniu upadłościowym nieruchomości. Przedsiębiorstwo stanowi jednolitą, zorganizowaną całość gospodarczą, której elementem mogą być m.in. nieruchomości wykorzystywane przez przedsiębiorstwo w jego działalności (art. 55¹ pkt 2 k.c.). Nieruchomości będące elementem przedsiębiorstwa w pewnym sensie tracą samodzielność, ponieważ dzielą los przedsiębiorstwa. Stosowanie do nich ogólnego reżimu prawnego właściwego dla nieruchomości musi wynikać z konkretnego przepisu

prawa (np. art. 75¹ § 4 k.c.), za rozróżnieniem skutków zbycia przedsiębiorstwa jako całości oraz zbycia nieruchomości niewłączonej w jego skład przemawia też odrębne ujęcie w przepisach prawa upadłościowego i naprawczego likwidacji masy upadłości w drodze sprzedaży przedsiębiorstwa i jego skutków (art. 317 p.u.n.), i odrębnie – konsekwencji sprzedaży nieruchomości upadłego (art. 313 p.u.n.). Sąd Najwyższy zwrócił też w omawianym orzeczeniu uwagę na celowościowe aspekty przyjęcia jednego reżimu w wypadku sprzedaży zorganizowanej całości gospodarczej, szczególnie, że jest to sposób likwidacji majątku masy upadłości preferowany i najkorzystniejszy nie tylko dla wierzycieli upadłego, ale także dla innych podmiotów zainteresowanych jego funkcjonowaniem (np. pracownicy, kontrahenci). Akceptując przytoczoną argumentację należy podzielić stanowisko, że ocena skutków zbycia nieruchomości jako składnika sprzedanego przez syndyka przedsiębiorstwa upadłego wyłącza dopuszczalność stosowania reguł przewidzianych w art. 313 p.u.n., z wyjątkiem jedynie § 3 i 4 tego przepisu, do których odsyła właściwy jako podstawa prawna oceny art. 317 p.u.n. w ust. 2 *in fine*. Zawarta przez syndyka masy upadłości umowa sprzedaży przedsiębiorstwa jest więc, na mocy art. 317 ust. 2 p.u.n. podstawą wykreślenia tylko tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa. Artykuł 317 w ust. 1 i 2 p.u.n. wskazuje zakres praw, jakie uzyskuje nabywca przedsiębiorstwa upadłego w wyniku umowy sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym. Artykuł 317 ust. 2 p.u.n. określa także zakres jego odpowiedzialności osobistej i rzeczowej za długi upadłego. Z przepisu tego wynika, że nabywca przedsiębiorstwa upadłego nie odpowiada za długi upadłego, a przedsiębiorstwo otrzymuje w stanie wolnym od obciążeń, ponieważ – co stanowi zasadę – wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają. Wyjątki od tej reguły wprowadza zawarte w art. 317 ust. 2 p.u.n. odesłanie do postanowień art. 313 ust. 3 i 4 p.u.n., jednak zakres wyłączeń jest ograniczony do praw o szczególnym znaczeniu gospodarczym (służebność drogi koniecznej, przesylu, służebność ustanowiona z powodu przekroczenia granicy przy budowie, a na wniosek inne służebności gruntowe konieczne dla nieruchomości władnącej) lub o szczególnym znaczeniu społecznym (pod pewnymi warunkami - użytkowanie i prawa dożywotnika). Konsekwencje przewidziane w powołanych przepisach odnoszą się jedynie do obciążeń i praw

związanych ze składnikami sprzedanego przedsiębiorstwa i powstałych w związku z jego działalnością zobowiązań. Przepisy nie przewidują natomiast możliwości objęcia tego rodzaju skutkami o charakterze szczególnym, wynikającym ze związku postępowania upadłościowego i postępowania egzekucyjnego, innych podmiotów, które pozostają właścicielami praw majątkowych wywodzących się wprawdzie z majątku podmiotu, którego upadłość została ogłoszona, jednak zostały nabyte na zwykłych zasadach przed jej ogłoszeniem i nigdy nie wchodziły w skład masy upadłości. Artykuł 317 ust. 2 p.u.n. nie stanowi więc podstawy do przyjęcia, że wygasa hipoteka łączna obciążająca odrębne lokale, stanowiące przedmiot własności osób trzecich i niewchodzące w skład zbywanego przedsiębiorstwa upadłego.

Nieuzasadnione jest wiązanie wygaśnięcia hipoteki łącznej obciążającej odrębną własność lokalową uczestnika postępowania ze sprawowanym przez upadłego przed ogłoszeniem jego upadłości zarządem całym kompleksem wypoczynkowym, obejmującym również lokale stanowiące odrębną własność osób trzecich. Wykonywanie zarządu nie ma bowiem żadnego wpływu na losy hipoteki obciążającej nieruchomości lokalową.

Przyjmuje się, że hipoteka łączna stanowi wyjątek od zasady szczegółowości hipoteki, zgodnie z którą jedna hipoteka zabezpiecza jedną wierzytelność (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Powstaje ona zarówno w drodze czynności prawnej, jak i z mocy ustawy. Zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Ustanowienie odrębnej własności lokali 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, jeżeli przepis szczególny nie wyłącza takiego skutku.

Konstrukcja hipoteki łącznej, jak trafnie wskazał Sąd drugiej instancji, budziła wątpliwości w orzecznictwie i piśmiennictwie. Dotyczyły one tego, czy stanowi ona jedno prawo czy wiele praw obciążających różne nieruchomości. Obecnie zdecydowanie dominuje pogląd, że obciążenie każdej nieruchomości ma charakter

samodzielny. Wniosek taki płynie z konstrukcji hipoteki, polegającej na tym, że hipoteki na poszczególnych nieruchomościach - każda z osobna - zabezpieczają całą wierzytelność, każda z nich może stanowić przedmiot odrębnego rozporządzenia, a wierzyciel uprawniony jest do dochodzenia zaspokojenia wierzytelności w całości lub w części z każdej nieruchomości obciążonej, według swego uznania (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09 i z dnia 28 lutego 2014 r., IV CSK 319/13 nie publ.). Samodzielność hipotek zabezpieczających łącznie 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, ponieważ nie stanowiły one już składnika majątku przedsiębiorstwa. Prowadzi to do 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. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13, PiP 2015, nr 6 poz.123).

Samodzielnej podstawy do wykreślenia hipoteki łącznej nie może również stanowić § 11 ust. 4 rozp. MS stanowiący, że prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej, ponieważ przepis ten ma jedynie charakter normy wykonawczej procesowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014r., III CZP 77/14, OSNC 2015, nr 9, poz. 99, i nie publikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 670/08, z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, z dnia 27 września 2012 r., III CSK 303/11, i z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 327/13).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

db