

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku M. Spółki Jawnej z siedzibą
w S. i G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w D.

przy uczestnictwie A. B. - jako syndyka masy upadłości H. Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w K.,

P. Spółki Akcyjnej w K. - jako wierzycielki hipotecznej,
A. K. i T. K.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej macierzystej [...]

oraz wykreślenie z niej i z ksiąg wieczystych 11 współobciążonych nieruchomości
lokalowych hipoteki umownej kaucyjnej łącznej w kwocie 9.000.000 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania P. Spółki Akcyjnej
w K. jako wierzycielki hipotecznej

od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 19 maja 2014 r., sygn. akt VII Ca 160/14,

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

UZASADNIENIE

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 17 września 2013 r. wykreślił (1) na podstawie wniosku M. sp. j. z siedzibą w S. oraz G. sp. z o.o. z siedzibą w D., będących nabywcami przedsiębiorstwa H. sp. z o.o. w K. w upadłości likwidacyjnej (Dz. Kw [...]), z działu IV macierzystej księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w D., oraz (2) z urzędu z działu IV ksiąg wieczystych, prowadzonych dla lokali wyodrębnionych w budynku położonym na tej nieruchomości - hipotekę umowną zwykłą łączną w kwocie 9.000.000 zł, współobciążającą te nieruchomości. Wierzycielem hipotecznym była P. S.A. w K. (poprzednio działająca pod firmą G. SA w K.).

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r., po rozpoznaniu skargi wierzyciela P. S.A. na wykreślenie z urzędu hipoteki łącznej w kwocie 9.000.000 zł z księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla lokalu nr [...], którego właścicielami są A. i T. K. (Dz. Kw [...]), utrzymał wskazany wpis. Sąd ustalił, że nieruchomość objęta księgą wieczystą [...], której właścicielem była H. sp. z o.o. w K., została zabudowana zespołem hotelowo-wypoczynkowym. W dziale IV tej księgi wieczystej wpisano szereg hipotek, m.in. hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 9.000.000 zł na rzecz P. S.A. w K. (poprzednio działającej pod firmą G. SA w K.). W budynku hotelowym kolejno wyodrębniano lokale, które zbyto w części 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 nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...], w której jako właściciele ujawnieni są A. i T. K.. W dniu 18 maja 2011 r. w ogłoszono upadłość likwidacyjną spółki H. sp. z o.o. w K.. Całość przedsiębiorstwa upadłego, obejmującego m.in. udział 142.498/870.773 we współwłasności zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...], została zbyta umową sprzedaży z dnia 9 września 2013 r. przez syndyka masy upadłości na rzecz M. sp. j. z siedzibą w S. oraz G. sp. z o.o. z siedzibą w D.. Sąd Rejonowy stwierdził, że sprzedaż w trybie art. 313 ust. 2-4 prawa upadłościowego i naprawczego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej i powoduje wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych przez wpis

w księdze wieczystej. Opowiadając się za poglądem, że hipoteka łączna stanowi jedno prawo rzeczowe, uznał iż wygaśnięcie hipoteki obciążającej udział upadłego w macierzystej księdze wieczystej powoduje wygaśnięcie hipotek łącznych obciążających wyodrębnione lokale. Skutek tego wygaśnięcia z urzędu jest ujawniany w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości, stąd na podstawie § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) podlegała wykreśleniu hipoteka wpisana w księdze wieczystej Kw nr [...].

Postanowieniem z dnia 19 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację wierzyciela hipotecznego P. S.A. w K.. Podzielając podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji wskazał, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką powoduje wygaśnięcie hipoteki, co jest następstwem jej akcesoryjnego charakteru. Zależność ta nie zachodzi w odwrotnym kierunku, dlatego wygaśnięcie hipoteki nie pociąga za sobą wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Wierzyciel powinien poszukiwać w takiej sytuacji zaspokojenia z ceny uzyskanej za zbycie majątku upadłego. Sąd uznał za trafne stanowisko piśmiennictwa, w myśl którego hipotekę łączną należy traktować jako jedno prawo. Ocenił, że istotne znaczenie ma sprawowanie przez upadłego zarządu nad kompleksem wypoczynkowym, w którym znajdował się lokal obciążony hipoteką, stąd zbyte przedsiębiorstwo upadłej spółki obejmowało również prawo zarządu.

Wierzyciel hipoteczny P. S.A. w K. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Skarga, oparta na obu podstawach kasacyjnych z art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuca błędną wykładnię art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego w zw. z art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że skutek egzekucyjny zbycia w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłego obejmuje także nieruchomości obciążone hipoteką łączną, stanowiące własność osób trzecich i nie wchodzące w skład masy upadłości, podczas gdy przepisy te nie regulują stosunku prawnorzecowego wierzyciela upadłego wobec innych dłużników; art. 94 u.k.w.h. poprzez

niezastosowanie, podczas gdy wobec nie wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką łączną hipoteka ta nadal istnieje; art. 317 ust. 2 p.u.n. w zw. z art. 55¹ k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że prawo zarządu stanowi składnik przedsiębiorstwa, a skutek egzekucyjny zbycia w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłego przez syndyka obejmuje także nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, które pozostawały w zarządzie upadłego. Naruszenia prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c., upatruje skarżący w niedostatecznym uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wobec braku wskazania przepisu, na podstawie którego wygasły hipoteki współobciążające nieruchomości osób trzecich.

Sąd Najwyższy zważył:

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. mającego polegać na wadliwym sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego uchybienie treści wskazanych przepisów przez sąd drugiej instancji może wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyjątkowo, tj. wówczas gdy, nie poddaje się ono kontroli kasacyjnej, w szczególności gdy nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera takie braki, które ją uniemożliwiają (por. m.in. 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 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, nie publ., z dnia 16 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ., z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, nie publ., z dnia 8 sierpnia 2012 r., V CSK 153/14, nie publ.). Tak daleko idące wady uzasadnienia nie występują, a ocena prawidłowości rozstrzygnięcia jest możliwa.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, powołanych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., wskazać należy, że hipoteka łączna stanowi wyjątek od zasady szczególności 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 ustawy. Zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w razie podziału

nieruchomości obciążonej hipoteką obciąża się nią wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości, stąd następstwem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w budynku posadowionym na nieruchomości obciążonej hipoteką oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady „jest przekształcenie dotychczasowej i powstanie hipoteki łącznej, chyba że taki skutek jest wyłączony na podstawie przepisów szczególnych. Warunkiem wpisu takiej hipoteki łącznej jest obciążenie nieruchomości przed dokonaniem jej podziału.

Konstrukcja hipoteki łącznej, jak trafnie wskazał sąd drugiej instancji, budziła wątpliwości w orzecznictwie i piśmiennictwie. Koncentrowały się one na tym, czy stanowi ona jedno prawo czy wielość praw obciążających różne nieruchomości. Obecnie zdecydowanie dominuje pogląd drugi, oparty na istocie zasady szczególności hipoteki. Wskazuje się, że obciążenie każdej nieruchomości ma charakter samodzielny, czego wyrazem jest to, że 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 (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09, nie publ.). W bezpośrednim związku z powyższym zagadnieniem pozostaje kwestia wygaśnięcia hipoteki.

Istota problemu występującego w obecnej sprawie polega na ustaleniu jakie są skutki umowy sprzedaży przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomości obciążone hipoteką łączną, w szczególności czy jeżeli wchodziło ono w skład masy upadłości, to nabycie go w stanie wolnym od obciążeń, wyłączenie odpowiedzialności nabywcy za zobowiązania upadłego i wygaśnięcie wszelkich obciążeń na składnikach przedsiębiorstwa, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 p.u.n. rozciągają się na pozostałe nieruchomości obciążone hipoteką łączną. Wystąpił on na znaczną skalę w odniesieniu do hipotek łącznych ustanowionych na prawie własności zabudowanych nieruchomości należących do przedsiębiorstwa upadłego oraz prawie własności lokali, wyodrębnionych w budynkach położonych na tych

nieruchomościach gruntowych. 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 przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego stosuje się wyłącznie art. 317 p.u.n., a nie art. 313 p.u.n. dotyczący zbywania nieruchomości w toku postępowania upadłościowego. Nieruchomości, będące składnikiem przedsiębiorstwa, objęte są reżimem regulujących je przepisów dzieląc tym samym jego losy. Nabycie przedsiębiorstwa ma charakter nabycia pierwotnego, z wyjątkiem wskazanym art. 317 ust. 2 p.u.n. przewidującym utrzymanie w mocy niektórych obciążeń określonych w art. 313 ust. 3 i 4 p.u.n. Konsekwentnie umowa sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego jest podstawą wykreślenia tylko tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa.

Wbrew stanowisku sądu drugiej instancji samodzielną podstawą takiego wykreślenia nie mógł być również § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów 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. Jak wskazuje się w judykaturze przepis ten ma jedynie charakter normy wykonawczej procesowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 77/14, OSNC 2015, nr 9, poz. 99, 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, z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 327/13).

Z tych względów decydujące znaczenie należy przypisać konstrukcji hipoteki łącznej z której wynika, że wierzyciel może - według swego uznania - żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie i nie istnieniu normy materialno-prawnej stanowiącej podstawę wykreślenia w omawianej sytuacji hipoteki łącznej na nieruchomościach współobciążonych. Wychodząc z tego założenia judykatura uznała, że nie następuje skutek jednoczesnego wygaśnięcia hipoteki łącznej

ustanowionej na nieruchomości, wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13, PiP 2015, nr 6 poz. 123). Stanowisko to odnosi się zarówno do hipoteki przymusowej kaucyjnej jak i hipoteki umownej.

W tym stanie rzeczy naruszenie wskazanych przepisów prawa materialnego uzasadnia podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Potwierdzenie trafności zarzutów w omawianym zakresie powoduje, że odnoszenie się do zarzutów, powołanych w ramach tej samej podstawy kasacyjnej jest zbędne i niecelowe.

O kosztach postępowania kasacyjnego przed Sądem Najwyższym orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.