

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

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 kaucyjnej łącznej w kwocie 6.000.000 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 161/14,

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

UZASADNIENIE

Uczestniczka postępowania – P. S.A. w K. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 19 maja 2014 r. oddalającego jej apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 28 listopada 2013 r. utrzymującego w mocy wpis wykreślający z prowadzonej przez ten Sąd księgi wieczystej [...] ustanowioną na rzecz tej uczestniczki hipotekę kaucyjną łączną na odrębnej nieruchomościach lokalowej uczestników A. i T. K. (lokal nr [...] w budynku znajdującym się w D. przy ul. [...]).

Rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość lokalowa nabyta przez uczestników A. i T. K. od H. Spółki z o.o. w K. wyodrębniona została z zabudowanej kompleksem hotelowym nieruchomości macierzystej zapisanej w księdze wieczystej [...] jako własność H. Spółka z o.o. w K.. Z nieruchomości tej właściciel wyodrębnił także 140 innych nieruchomości lokalowych. Część z nich sprzedał, a część pozostała jego własnością. W chwili wyodrębniania nieruchomości lokalowych w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej figurowała m. in. hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 6.000.000 zł na rzecz wnioskodawczyni – P. SA w K. (poprzednio G. SA w K.), zabezpieczająca jej roszczenia jako pożyczkodawcy z umowy pożyczki zawartej 29 czerwca 2009 r. Hipoteka ta na podstawie art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z 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.”) przekształciła się w hipotekę łączną, współobciążającą nieruchomość macierzystą oraz wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe, w tym nieruchomość uczestników A. i T. K. .

Po ogłoszeniu w 2011 r. upadłości likwidacyjnej H. Spółki z o.o. w K. syndyk masy upadłości tej spółki w dniu 9 września 2013 r. sprzedał wnioskodawcom M. spółce jawnej w S. oraz G. Spółce z o.o. w D. przedsiębiorstwo upadłej spółki jako całość. Sprzedaż przedsiębiorstwa nastąpiła ze skutkiem wynikającym z 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 jako „p.u.n.”). Nabywcy przedsiębiorstwa w dniu 17 września 2013 r. zostali ujawnieni w dziale II księgi wieczystej macierzystej

jako właściciele nieruchomości gruntowej zabudowanej w udziale do 142.498/870.773, a także w działach II każdej z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa upadłego. Tego samego dnia referendarz sądowy wykreślił hipotekę łączną w wysokości 6.000.000 zł przysługującą spółce P. SA w K. z działów IV księgi wieczystej macierzystej oraz kilkudziesięciu ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, w tym z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej stanowiącej własność uczestników A. i T. K.. Nabywcy przedsiębiorstwa upadłej spółki H. wyodrębnili z przysługującego im udziału we własności nieruchomości macierzystej dalsze 49 nieruchomości lokalowych, w następstwie czego zostali wykreśleni z działu II księgi wieczystej macierzystej, w którym nie ma już wpisanych osób fizycznych ani prawnych, pozostały tylko dane o odłączonych 190 lokalach i wielkość udziałów właścicieli każdego z tych lokali w nieruchomości macierzystej.

Uczestniczka P. SA w K. wniosła skargę na wykreślenie przysługującej jej hipoteki łącznej z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej uczestników A. i T. K.. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu w postanowieniu z dnia 28 listopada 2013 r. utrzymał w mocy dokonane wykreślenie. Przyjął, że wygaśnięcie przysługującej tej spółce hipoteki w kwocie 6.000.000 zł, obciążającej udział upadłej spółki w nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą [...] (macierzystą), pociągnęło za sobą wygaśnięcie hipotek łącznych także na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych i zbytych osobom trzecim przed sprzedażą przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółki z uwagi na łączny charakter tych hipotek. Sąd ocenił, że wygaśnięcie hipotek obligowało go do wykreślenia ich z urzędu w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości lokalowych, także tych, które stały się własnością osób trzecich przed dokonaniem sprzedaży przedsiębiorstwa. Jako podstawę 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.) oraz umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, zawartą w trybie i ze skutkami przewidzianymi w art. 313 ust. 2-4 p.u.n. Umowa spowodowała m. in. wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych przez wpis

w księdze wieczystej. Osoby, których prawa rzeczowe wygasły wskutek sprzedaży nieruchomości, w zamian nabyły prawo do zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej (art. 345 ust. 1, art. 346 i art. 348 p.u.n.). Sąd, dostrzegając niejednolitość poglądów co do tego, czy hipotekę łączną należy uważać za jedno prawo rzeczowe, czy też za wiele praw rzeczowych połączonych wspólną więzią prawną, wynikającą z tożsamości wierzycieli, opowiedział się za poglądem o jedności tego prawa i przyjął, że konsekwencją takiej konstrukcji jest konieczność wykreślenia hipoteki łącznej ze wszystkich współobciążonych ksiąg wieczystych.

Ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego podzielił Sąd Okręgowy, rozpoznający sprawę na skutek apelacji uczestniczki P. SA w K.. Sąd ten zaznaczył, 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 hipotecznie, a wierzyciel może poszukiwać zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży (art. 313 ust. 2 zd. drugie p.u.n.). Zdaniem Sądu Okręgowego w wypadku, kiedy 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 – wyjście nieruchomości z majątku upadłego połączone jest z wygaśnięciem hipoteki obciążającej tę nieruchomość, w miejsce której wierzyciel hipoteczny uzyskuje prawo do zaspokojenia się z ceny sprzedaży, a ponadto – z uwagi na łączny charakter hipoteki – następuje wygaśnięcie hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą przedsiębiorstwa. Sąd stwierdził, że opowiada się za koncepcją jedności hipoteki, zgodnie z którą hipoteka ta stanowi jedno prawo, co oznacza, że konsekwencje wygaśnięcia hipoteki z mocy art. 317 ust. 2 p.u.n. obejmują wszystkie nieruchomości nią obciążone. Jako dalszy argument wskazał fakt sprawowania przez upadłego w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa zarządu całym kompleksem wypoczynkowym, w tym lokalami stanowiącymi własność osób trzecich. Jego zdaniem prawo zarządu stanowiło składnik zbywanego

przedsiębiorstwa, co przemawia za tym, że nabycie tego przedsiębiorstwa w stanie wolnym od obciążeń rozciąga się także na składniki, których własność przysługuje innym podmiotom.

W skardze kasacyjnej opartej na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. uczestniczka domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia przez uchylenie orzeczenia referendarza sądowego z dnia 15 października 2013 r. o wykreśleniu przysługującej jej hipoteki łącznej z księgi wieczystej [...] Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 p.u.n. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., a także art. 317 ust. 2 p.u.n. w zw. z art. 55¹ k.c., a ponadto wadliwe niezastosowanie art. 94 u.k.w.h. W ramach naruszonych przepisów postępowania skarżąca podniosła uchybienie art. 328 § 2 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczka wnioskodawca G. sp. z o.o. w D. wniósł o oddalenie tej skargi w całości.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zarzut uchybień formalnych uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Okręgowy został postawiony bez należytego powiązania art. 328 § 2 k.p.c., który dotyczy postępowania przed sądem pierwszej instancji i uzasadnienia tego sądu z podstawami obowiązków w zakresie koniecznej treści motywów rozstrzygnięcia sądu odwoławczego w postępowaniu nieprocesowym (art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.). Niezależnie od tego jest także merytorycznie nieuzasadniony, ponieważ Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyjaśnił przesłanki swojego rozumowania i podstawy prawne rozstrzygnięcia, wywodząc wniosek o wygaśnięciu przysługującej skarżącej hipoteki łącznej także na nieruchomościach lokalowych nie wchodzących w skład zbytego przedsiębiorstwa upadłego działaniem art. 317 ust. 2 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 2 p.u.n. zgodnie z przyjętą przez Sąd wykładnią tych przepisów i interpretacją konstrukcji prawnej hipoteki łącznej. Kwestia prawidłowości zajętego stanowiska nie mieści się w zakresie zarzutu konstrukcyjnej niepoprawności uzasadnienia i podlega rozpoznaniu w ramach omówienia zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Skarżąca ma rację, że przyjęta przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 p.u.n. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie jest prawidłowa. Przede wszystkim należy zauważyć, że – jak wyłożył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu 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., który dotyczy 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 wynikać musi z konkretnego przepisu prawa (jako przykład Sąd Najwyższy wskazał 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.), a odrębnie – konsekwencji sprzedaży nieruchomości upadłego (art. 313 p.u.n.). Sąd Najwyższy zwrócił też w tym 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 zgodzić się należy, że ocena skutków zbycia nieruchomości jako składnika sprzedanego przez syndyka przedsiębiorstwa upadłego wyłącza dopuszczalność stosowania reguł z 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 w sposób pozytywny

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 wąski, 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 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 z bliskiego pokrewieństwa postępowania upadłościowego i postępowania egzekucyjnego, innych podmiotów, które pozostają właścicielami praw majątkowych wywodzących się wprawdzie z majątku podmiotu, którego upadłość została ogłoszona, jednak nabyte zostały 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 stanowiska o wygaśnięciu hipoteki łącznej ciążącej na odrębnych lokalach, które stanowią przedmiot własności osób trzecich i nie wchodzi w skład zbywanego przedsiębiorstwa upadłego. Chybione jest wiązanie skutku w postaci wygaśnięcia hipoteki łącznej na odrębnej nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot własności uczestników A i T. K. z zarządem, jaki miał sprawować nad tą nieruchomością upadły z uwagi na to, że znajduje się ona w kompleksie hotelowym, do którego – w części niewydzielonej i co do szeregu lokali wyodrębnionych lecz niesprzedanych osobom trzecim przysługiwało mu prawo własności udziałów w nieruchomości macierzystej i własności wielu odrębnych lokali. Zarząd jako całokształt czynności prawnych i faktycznych wykonywanych w imieniu członków

wspólnoty mieszkaniowej nie zmienia stosunków własnościowych, ani nie wiąże się z obciążeniem ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości lokalowych poszczególnych właścicieli lokali. Nie ma więc żadnego wpływu na losy hipotek ciężących na nieruchomości lokalowej, której dotyczy spór. Pozostaje wobec tego jedynie rozważenie, czy do wygaśnięcia hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej uczestników doszło z uwagi na charakter hipoteki łącznej, na który powołują się Sądy obydwu instancji.

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 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 przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady, powoduje powstanie hipoteki łącznej, chyba że taki skutek jest wyłączony na podstawie przepisów szczególnych. Warunkiem wpisu takiej hipoteki jest obciążenie nieruchomości przed jej podziałem.

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, zgodnie z którym obciążenie każdej nieruchomości ma charakter samodzielny. Wniosek taki płynie jej konstrukcji, 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 jej zaspokojenia 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., IV CSK 319/13 nie publ.). Samodzielność hipotek zabezpieczających łącznie wierzytelność powoduje, że w braku wyraźnej podstawy materialnoprawnej rozciągającej skutek

przewidziany w art. 317 ust. 2 u.p.n. także na współobciążone lokale wyodrębnione i zbyte osobom trzecim wcześniej, niestanowiące już składnika przedsiębiorstwa upadłego sprzedawanego w postępowaniu upadłościowym, uniemożliwia przyjęcie wystąpienia takiego skutku. Jak słusznie stwierdziły sądy obu instancji – wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie wygasa (podniesione w toku postępowania kasacyjnego twierdzenia, że wierzytelność ta została zaspokojona nie mogą wpłynąć na rozstrzygnięcie, ponieważ Sąd Najwyższy nie prowadzi postępowania dowodowego – poza wypadkami badania, czy zachodzi nieważność postępowania, jest związany ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji - art. 398¹³ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - a ponadto w postępowaniu wieczystoksięgowym zakres badania sprawy wyznacza treść wniosku i załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, co wynika z art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Wychodząc z tego założenia judykatura uznała, że nie następuje skutek 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.

Wbrew stanowisku sądu drugiej instancji samodzielnej podstawy takiego wykreślenia nie może również stanowić § 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 2014r., 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).

W tym stanie rzeczy naruszenie wskazanych przepisów prawa materialnego uzasadnia uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

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.