

## 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., B. S. - jako wierzycielki hipotecznej, A. K., T. K., "R."  
Spółki Jawnej w K., M. N., J. B., B. K., B. K.1, S. D., P. D., A. B., R. D. i Z. R.  
o wpis prawa własności w księdze wieczystej macierzystej [...]  
oraz wykreślenie z niej i ksiąg wieczystych 11 współobciążonych nieruchomości  
lokalowych hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 1.569.000 zł,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania B. S. jako wierzycielki hipotecznej  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie  
z dnia 19 maja 2014 r., sygn. akt VII Ca 162/14,

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

## UZASADNIENIE

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 17 września 2013 r. wykreślił 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 ([...]), z działu IV macierzystej księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w D., oraz z urzędu z działu IV ksiąg wieczystych, prowadzonych dla lokali wyodrębnionych w budynku położonym na tej nieruchomości - hipotekę przymusową kaucyjną łączną w kwocie 1 569 000 zł, współobciążającą te nieruchomości. Podstawą wpisu hipoteki było postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 lipca 2010 r. sygn. akt I Nc 219/10 zabezpieczające roszczenie uczestniczki postępowania B. S. o zapłatę.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r., po rozpoznaniu skargi tej uczestniczki na wykreślenie tej hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla jedenastu wyodrębnionych lokali, w tym:

- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciele A. i T. K.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel „R.” spółka jawna B. Ś. i D. Ś.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel M. N.
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel J. B.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel B. K. i B. K.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel S. D.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel P. D.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel A. B.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel A. B.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel R. D.,
- Kw nr [...], lokal nr [...], właściciel Z. R.

utrzymał wskazane wpisy. 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 przymusową kaucyjną łączną w kwocie 1 569 000 zł na rzecz B. S.. W budynku hotelowym kolejno wyodrębniano lokale, które zbyto w części osobom trzecim. W wyniku wyodrębnienia lokali hipoteka przymusowa kaucyjna przekształciła się w hipotekę przymusową zwykłą łączną,

współobciążającą nieruchomość macierzystą oraz nieruchomości lokalowe. 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 ujawniany jest z urzędu 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.) hipoteki podlegały wykreśleniu.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację uczestniczki B. S.. Akceptując 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. Oceniał, że istotne znaczenie ma sprawowanie przez upadłego zarządu nad kompleksem wypoczynkowym, w którym znajdowały się lokale obciążone hipoteką, stąd zbyte przedsiębiorstwo upadłej spółki obejmowało również prawo zarządu.

Uczestniczka B. S. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Skarga, oparta na podstawie z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.,

zarzuca naruszenie art. 313 ust. 2 p.u.n. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się przyjęciem, że w wyniku sprzedaży w toku postępowania upadłościowego nieruchomości współobciążonej hipoteką łączną, hipoteka ta wygasa na wszystkich nieruchomościach, a nie tylko na zbytej nieruchomości; art. 317 ust. 2 p.u.n. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się przyjęciem, że w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, w skład którego wchodziła nieruchomość, dochodzi do wygaśnięcia hipoteki łącznej także na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych z nieruchomości przed sprzedażą przedsiębiorstwa i nie stanowiących jego składnika.

Sąd Najwyższy zważył:

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 nie 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, oparty na istocie zasady szczegółowości 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. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09 i z dnia 28 lutego 2014 r., IV CSK 319 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. Stał się on istotny w odniesieniu do hipotek łącznych ustanowionych na zabudowanych nieruchomościach, które wpisano do macierzystej księgi wieczystej oraz do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali wyodrębnionych w budynkach posadowionych na tych nieruchomościach. 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 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).

Z tych względów decydujące znaczenie należy przypisać istocie 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 brakowi normy materialno-prawnej stanowiącej podstawę wykreślenia w omawianej sytuacji hipoteki łącznej na nieruchomościach współobciążonej. 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.

W tym stanie rzeczy naruszenie wskazanych przepisów prawa materialnego uzasadnia uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.