

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

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. oraz wierzycieli hipotecznych G. P., J. P., P. D., A. B., R. D. i Z. R. o wpis prawa własności w księdze wieczystej macierzystej [...] oraz wykreślenie z niej i z ksiąg wieczystych współobciążonych nieruchomości lokalowych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 173.849 zł , po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 marca 2016 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - wierzyciela hipotecznego G. P. 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

W dniu 17 września 2013 r. referendarz sądowy dokonał w dziale II [...] wpisu własności na rzecz wnioskodawców M. [...] sp.j. z siedzibą w S. oraz G. [...] sp. z o.o. z siedzibą w D., a w dniu 18 września 2013 r. w dziale IV tej księgi wieczystej oraz w księgach nieruchomości współobciążonych o numerach: [...]6,

[...]9, [...]6 i [...]1 dokonał wykreślenia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości 173 849 zł wpisanej na rzecz wierzyciela hipotecznego G. P. i J. P..

Na skutek skargi G. P. na wpis referendarza sądowego w przedmiocie wykreślenia hipoteki - DZKW [...], postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w K. utrzymał wpis w mocy.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestnika G. P. i orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalono, że Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...]4 dla nieruchomości położonej w D., gminie k., przy ul. W. [...], składającego się z dwóch działek nr [X] i [Y] o łącznym obszarze 12.398 m<sup>2</sup>. Nieruchomość tę na podstawie notarialnej umowy sprzedaży z dnia 19 października 2006 r. nabył Hotel [...] Spółka z o.o. w K. Na tej nieruchomości spółka wybudowała budynek hotelowy, w którym znajdują się lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, część gastronomiczna i konferencyjna, kryty basen, a także zaplecze obsługi całego zespołu. W dziale IV ww. księgi wieczystej wpisano szereg hipotek, w tym hipotekę przymusową kaucyjną w kwocie 173.849 zł na rzecz G. P. i J. P., która zabezpiecza ich roszczenie o zapłatę na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w K. IX Wydziału Gospodarczego z 5 lipca 2010 r., sygn. akt GNc [...].

Po wybudowaniu zespołu hotelowo-wypoczynkowego, jego właściciel Hotel [...] Spółka z o.o. w K. stopniowo wydzielala z budynku lokale o odrębnej własności; na 190 lokali wyodrębniono 141 lokali i dla każdego z nich została założona oddzielna księga wieczysta. Wskutek tych czynności udział spółki Hotel [...] w prawie własności nieruchomości macierzystej był stopniowo pomniejszany, aż zatrzymał się na ułamku 142.498/870.773. Spośród 141 wyodrębnionych lokali własność prawie połowy z nich pozostała przy spółce Hotel [...], 5 lokali zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności Grupy [...] P. SA w K. (obecna nazwa P. [X] SA w K.) - lokale nr 005, 015, 127, 318 i 320 (suma udziałów tych 5 lokali w nieruchomości wspólnej 16.011/870.773), zaś reszta została sprzedana osobom trzecim, w tym uczestnikom niniejszego postępowania 5 lokali - nr 225, 011, 033, 007 i 209.

Przy wyodrębnianiu lokali niektórzy wierzyciele hipoteczni zwalniali określone lokale od obciążenia hipotecznego.

Wyodrębnienie lokali spowodowało, że hipoteka przymusowa kaucyjna przysługująca małżonkom P. z mocy art. 76 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h. przekształciła się w hipotekę przymusową kaucyjną łączną, współobciążającą nieruchomości macierzystą opisaną w księdze wieczystej [...] oraz wyodrębnione z niej lokale, w tym 5 nieruchomości lokalowych, dla których [...] sąd prowadzi księgi wieczyste.

W dniu 18 maja 2011 r. w stosunku do spółki Hotel [...] Spółki z o.o. w K. wszczęto postępowanie upadłościowe. Aktem notarialnym z dnia 9 września 2013 r., rep. [...], syndyk masy upadłości Hotelu [...] Spółki z o.o. sprzedał wnioskodawcom M. [...] spółce jawnej z siedzibą w S. oraz G. [...] sp. z o.o. z siedzibą w D. przedsiębiorstwo upadłej spółki jako całość. Wartość upadłego przedsiębiorstwa według opisu i oszacowania biegłego wyniosła 48 464 549 zł. Cena sprzedaży została ustalona na 16 600 000 zł. Wspólnicy spółki cywilnej nabyli przedsiębiorstwo na zasadzie współwłasności łącznej. Sprzedaż przedsiębiorstwa nastąpiła ze skutkiem wynikającym z art. 313 p.u.n.

Nabywcy przedsiębiorstwa w dniu 17 września 2013 r. zostali ujawnieni w dziale II księgi wieczystej macierzystej [...]4 jako właściciele nieruchomości gruntowej zabudowanej w udziale do 142.498/870.773 części, a także w dziale II każdej z ksiąg wieczystych lokalowych prowadzonych dla lokali będących przedmiotem sprzedaży.

Tego samego dnia, tj. 17 września 2013 r., referendarz sądowy pod sygnaturą Dz. Kw [...] z działu IV księgi wieczystej macierzystej [...]4 oraz z działu IV kilkudziesięciu ksiąg wieczystych lokalowych, w tym 5 ksiąg lokalowych wyżej wymienionych stanowiących własność osób trzecich (wśród których jest księga wieczysta [...] 6 lokalu P. D.), wykreślił hipotekę przymusową kaucyjną łączną w wysokości 173.849 zł przysługującą G. i J. P.

Utrzymując zaskarżony wpis w mocy, Sąd Rejonowy wskazał, że hipoteki łączne cechuje wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Jeżeli następuje wygaśnięcie hipoteki jako całości, wówczas powinno nastąpić wykreślenie wpisów hipotek w księgach wieczystych wszystkich obciążonych wcześniej nieruchomości, natomiast jeżeli hipoteka łączna istnieje, losy hipotek obciążających poszczególne nieruchomości mogą kształtować się różnie - art. 76 ust. 3-4 u.k.w.h. Wygaśnięcie hipoteki w wysokości 173 849 zł.

obciążającej udział upadłej spółki w nieruchomości zabudowanej, objętej księgą wieczystą [...] 4, pociągnęło za sobą wygaśnięcie hipoteki łącznej (wpisanej z urzędu) na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą przedsiębiorstwa spółki, (co wynika z łącznego charakteru tej hipoteki), co zobligowało Sąd do wykreślenia również z urzędu wszystkich hipotek ujawnionych w księgach *wieczystych prowadzonych dla współobciążonych* nieruchomości, w tym [...] 6.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z § 11 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości, *sąd z urzędu* ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości, natomiast zgodnie z ust. 4 § 11 wskazanego rozporządzenia, 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*. Przepis ten stanowi normę wykonawczą w celu realizacji norm materialnoprawnych, działanie sądów wieczystoksięgowych w tym zakresie ma charakter automatyczny.

W ocenie Sądu Rejonowego podstawę wykreślenia przedmiotowej hipoteki stanowił cytowany wyżej przepis § 11 ust. 4 rozporządzenia oraz umowa sprzedaży z dnia 9 września 2013 r., sporządzona w trybie art. 313 ust. 2-4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, ze skutkami wynikającymi z tych przepisów. Sprzedaż nieruchomości w trybie ww. ustawy powoduje m.in. wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Skutek w postaci wygaśnięcia praw rzeczowych powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, *hipoteka podlega wykreśleniu na podstawie samej umowy sprzedaży*. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Osoby, których prawa rzeczowe wskutek sprzedaży nieruchomości wygasły, nabywają w zamian prawo do zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości przedmiotu obciążonego (art. 345 ust. 1, art. 346 i art. 348 p.u.n.).

W niniejszej sprawie sprzedaż nieruchomości ([...] 4) wchodzącej w skład masy upadłości obciążonej hipoteką przymusową łączną w wysokości 173 849 zł spowodowała wygaśnięcie tej hipoteki z mocy przepisu ustawy art. 313 ust. 2 p.u.n., co z kolei zobligowało Sąd do wykreślenia z urzędu tej hipoteki we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych (§ 11 ust. 4 rozporządzenia).

Sąd Rejonowy zauważył, że w literaturze prawniczej sporne jest zagadnienie, czy hipotekę łączną należy traktować jako jedno prawo rzeczowe, czy też jako wiele praw rzeczowych połączonych szczególną więzią prawną wynikającą z tożsamości interesu wierzycieli. Hipoteka łączna, obciążająca nieruchomość wydzieloną z innej nieruchomości, nie jest prawem niezależnym od innych hipotek łącznych na innych nieruchomościach stanowiących kiedyś jedną całość. Powstanie hipoteki łącznej w postaci przewidzianej w art. 76 u.k.w.h. stanowi przeniesienie z mocy prawa obciążenia z księgi wieczystej obejmującej nieruchomość dzieloną do ksiąg wieczystych urządzonych dla nieruchomości powstałych. Sąd Rejonowy przychylił się do poglądu, że hipotekę łączną powstałą wskutek podziału obciążonej hipoteką nieruchomości należy traktować jako jedno ograniczone prawo rzeczowe.

Oddalając apelację, Sąd Okręgowy 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. Wierzyciel, nie mogąc zaspokoić się z nieruchomości sprzedanej przez syndyka osobie trzeciej, powinien poszukiwać zaspokojenia z ceny uzyskanej za zbycie nieruchomości lub z innego majątku upadłego.

Sąd Okręgowy wskazał także, że skutkiem sprzedaży przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółki było wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość spółki (art. 313 ust. 2 zd. 1 p.u.n. i art. 317 ust. 2 zd. 2 p.u.n.). W miejsce wygaśniętej hipoteki uprawniony wierzyciel hipoteczny nabywa prawo do zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży (art. 313 ust. 2 zd. 1 p.u.n.). Podstawą wykreślenia wygasłej hipoteki jest umowa sprzedaży przedsiębiorstwa, którego składnikiem jest nieruchomość (art. 313 ust. 2 zd. ost. w związku z art. 317

ust. 2 zd. 2 p.u.n.). Dzieje się tak nie tylko w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży przez syndyka w toku upadłości jest cała nieruchomość, ale także gdy syndyk sprzedaje przysługującą upadłemu ułamkową część nieruchomości. Wcześniejsze wyodrębnione nieruchomości lokalowych sprawiło, że hipoteka łączna obciążała nieruchomość macierzystą i nieruchomości lokalowe. W takiej sytuacji dochodzi bowiem do wyjścia nieruchomości z majątku upadłego połączonego z wygaśnięciem obciążającej nieruchomości hipoteki oraz wygaśnięcia hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed sprzedażą przedsiębiorstwa spółki.

Sąd Okręgowy zauważył, że w literaturze występują dwa poglądy dotyczące natury prawnej hipoteki łącznej. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem, hipoteka łączna stanowi tyle hipotek, ile jest nieruchomości obciążonych, zabezpieczających jedną wierzytelność, które cechuje wzajemny związek wynikający z celu, jaki realizują, a mianowicie z zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Hipoteka łączna obciążająca nieruchomość wydzieloną z innej nieruchomości nie jest prawem niezależnym od innych hipotek łącznych na innych nieruchomościach, które kiedyś stanowiły jedną całość. Nawet w sytuacji podziału hipoteki łącznej (art. 76 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h.) nie powstają prawa od siebie niezależne, choć hipoteka łączna przestaje istnieć. Zgodnie z drugim stanowiskiem, hipotekę łączną należy traktować jako jedno prawo. W razie wygaśnięcia hipoteki z mocy art. 317 ust. 2 p.u.n., skutek rozciąga się na wszystkie nieruchomości nią obciążone. Sąd Okręgowy przychylił się do drugiego z prezentowanych poglądów.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie należało wziąć pod uwagę, że przedsiębiorstwo spółki Hotel [...] sprawowało zarząd nad całym kompleksem wypoczynkowym w postaci ogrodzonego terenu z obszarem zieleni, drogą dojazdową parkingiem, obiektami zaplecza technicznego, na którego terenie stoi budynek hotelowy siedmiokondygnacyjny, podpiwniczony, z pokojami hotelowymi, salami konferencyjnymi, biurami, dwiema recepcjami, restauracją barem, salą fitness, basenem, lokalami usługowymi, magazynami, sanitariatami, pomieszczeniami technicznymi itd. W umowach wyodrębniających poszczególne lokale wyraźnie zaznaczano, że właściciele lokali powierzają zarząd nieruchomością wspólną Hotelowi [...] Spółce z o.o. w K.. Zarząd obejmował cały

kompleks, a więc także lokale stanowiące własność osób trzecich. W umowie sprzedaży wyraźnie nie wymieniono prawa zarządu nad kompleksem wypoczynkowym, niemniej jest oczywiste, że stanowiło ono składnik przedsiębiorstwa. Skoro nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń, to wygaśnięcie hipoteki będące następstwem zbycia przedsiębiorstwa obejmuje także składniki, których własność przysługuje innym podmiotom.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł uczestnik G. P., zaskarżając je w całości. W skardze opartej na podstawie kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. skarżący zarzucił naruszenie następujących przepisów prawa materialnego: art. 313 ust. 2 p.u.n. i art. 317 ust. 2 p.u.n. Na tej podstawie wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trzeba się zgodzić ze skarżącym, iż przesądzające znaczenie w sprawie ma udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy sprzedaż przedsiębiorstwa, w skład którego wchodziła nieruchomości, dokonana w ramach postępowania upadłościowego, powoduje wygaśnięcie hipoteki łącznej tylko na tej nieruchomości (określanej jako „macierzysta”), czy też pociąga za sobą wygaśnięcie również hipoteki łącznej obciążającej lokale wyodrębnione z tej nieruchomości przed jej sprzedażą, a zatem nie stanowiące już składnika tego przedsiębiorstwa.

Sąd Okręgowy udzielił na to pytanie odpowiedzi pozytywnej. Opowiedział się za stanowiskiem, zgodnie z którym hipotekę należy traktować jako jedno prawo, a taka jego istota powoduje, że wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomości na skutek sprzedaży mającej charakter sprzedaży egzekucyjnej, pociąga za sobą wygaśnięcie hipotek obciążających wydzielone wcześniej z tej nieruchomości lokale odrębne.

Ta kwestia prawna była przedmiotem rozważań i rozstrzygnięć Sądu Najwyższego w sprawach II CSK24/15, II CSK 23/15, II CSK 25/15 i II CSK 22/15. W wydanych w tych sprawach w dniu 9 grudnia 2015 r. postanowieniach Sąd Najwyższy nie podzielił tego stanowiska prawnego. Odwołując się do poglądów zawartych w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK

663/07 (OSNC – ZD 2009, nr 2, poz. 47) wskazał, że do skutków sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa jako całości stosuje się art. 317 p.u.n., a nie art. 313 p.u.n., który dotyczy zbywania w tym postępowaniu nieruchomości (wyłączenie to nie odnosi się do § 3 i § 4 tego przepisu, do którego odwołuje się wprost art. 317 ust. 2 p.u.n.). Jest tak dlatego, że, zgodnie z art. 55<sup>1</sup> pkt 2 k.c., przedsiębiorstwo stanowi jednolitą, zorganizowaną całość gospodarczą. Jeżeli w jego skład wchodzi także nieruchomości, to tracą swoją samodzielność w tym sensie, że dzielą los przedsiębiorstwa. W ocenie Sądu Najwyższego, z art. 317 ust. 1 i 2 p.u.n. wynika, że nabywca przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym nie odpowiada za długi upadłego, ponieważ - z wyjątkiem przewidzianym w art. 313 ust. 3 i 4 ustawy - wszelkie inne obciążenia na składnikach sprzedanego przedsiębiorstwa wygasają. Należy podkreślić, że konsekwencje związane z wygaśnięciem obciążeń dotyczą tylko składników sprzedanego przedsiębiorstwa i nie można rozciągać ich na rzeczy, których własność należy do innych podmiotów. Wprawdzie więc, jak to stało się także w rozpoznawanej sprawie, chodzi o prawa do lokalu, wywodzące się z majątku należącego pierwotnie do upadłego, ale prawo do tego lokalu zostało nabyte na zwykłych zasadach obrotu, przed ogłoszeniem upadłości, wobec czego nie wchodziło w skład masy upadłości, a zatem nie może, bez wyraźnej podstawy prawnej, zostać zwolnione od obciążającej je, od czasu nabycia tego prawa, hipoteki. Pozostaje zatem ogólna podstawa do zwolnienia z obciążenia hipoteką tej nieruchomości, jaką stanowi wygaśnięcie wierzytelności, do którego w rozpoznawanej sprawie nie doszło. Dlatego też zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 p.u.n. okazały się usprawiedliwione. Wbrew przy tym pogładowi Sądu Okręgowego, Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę, podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w powołanych postanowieniach z dnia 9 grudnia 2015 r., że konstrukcja hipoteki łącznej nie wyklucza samodzielności poszczególnych hipotek. Nie ma tu więc żadnego automatyzmu - poza przypadkiem wygaśnięcia zabezpieczanej wierzytelności - w uznawaniu wygaśnięcia wszystkich hipotek składających się na hipotekę łączną z powodu wygaśnięcia jednej z nich.



Jedynie na marginesie dodać należy, że kwestia zarządu nieruchomością lokalową sprawowanego przez upadłego, do której przywiązał wagę Sąd Okręgowy, nie może mieć - co oczywiste - wpływu na zwolnienie tej nieruchomości od obciążenia hipotecznego. Podobnie, wbrew pogładowi tego Sądu, nie może stanowić samodzielnej podstawy wykreślenia hipoteki § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17n września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, gdyż jest to przepis procesowy o charakterze techniczno wykonawczym, nie mający znaczenia materialnego.

Z podanych przyczyn orzeczono, jak na wstępie (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 13 § 2 i art. 108 § 2 k.p.c.).