

POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Antoni Górski

w sprawie z wniosku "M." Spółki Jawnej z siedzibą
w S. i "G." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. - jako
nabywców przedsiębiorstwa
przy uczestnictwie "P." Spółki Akcyjnej z siedzibą w K., poprzednio G. Spółka
Akcyjna w K., A. - Syndyka masy upadłości Hotelu S. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością w K. - zbywcy przedsiębiorstwa
oraz R. D. - właściciela lokalu nr (...), księga wieczysta (...)
o wpis własności w dziale II księgi wieczystej macierzystej (...)
i o wykreślenie z tej księgi i z ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych
współobciążonych hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości
9.000.000 zł,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania R. D.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 23 lutego 2015 r., sygn. akt VII Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od skarżącego na rzecz
uczestnika postępowania "P." S.A. z siedzibą w K. kwotę 120 zł
(sto dwadzieścia) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 6 sierpnia 2014 r. w ten sposób, że dokonane przez referendarza sądowego w dniu 3 października 2013 r. pod sygnaturą (...) wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości 9000000 zł uchylił i wniosek w tym zakresie oddalił.

Sąd ustalił, że lokal wnioskodawcy nr [...] został wyodrębniony z nieruchomości macierzystej aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2010 r., a w dniu 19 stycznia 2011 r. założono dla niego księgę wieczystą. Syndyk sprzedał przedsiębiorstwo upadłej spółki aktem notarialnym z dnia 9 września 2013 r. W skład tego przedsiębiorstwa wchodził przede wszystkim udział do 600171/870773 w nieruchomości z budynkiem zespołu hotelowo – wypoczynkowego. Nie wchodziły w jego skład lokale wyodrębnione przed sprzedażą z dnia 9 września 2013 r., w tym lokal nr (...). Na gruncie tych ustaleń wyraził pogląd, że umowa sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego jest podstawą wykreślenia tylko tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego zawiera zarzut naruszenia art. 313 ust. 2 p.u.n., art. 94 u.k.w.h., § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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, ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w budynku

posadowionym na nieruchomości obciążonej hipoteką oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz innej osoby są zmiany dotyczące hipoteki. Co do zasady powoduje to 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.). Wychodząc z takiej konstrukcji hipoteki łącznej judykatura uznała, że w wypadku sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego nie następuje skutek wygaśnięcia hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych 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. Przeto zarzuty kwestionujące to stanowisko Sądu drugiej instancji okazały się bezzasadne.

Wbrew pogładowi skarżącego samodzielną podstawą żądanego wykreślenia nie mógł również być § 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 przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

aj

r.g.