

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku S.(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przy uczestnictwie Gminy Miasto S. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W. Oddział
w S.

o wykreślenie hipotek przymusowych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 11 lipca 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

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

Uzasadnienie

Wnioskodawca S.(...) sp. z o.o. w postępowaniu o wykreślenie hipotek przymusowych złożył skargę kasacyjną na postanowienie Sądu Okręgowego w S. z dnia 11.7.2007 r. wydane w sprawie o sygnaturze II Ca (...). Postanowieniem tym Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy od wcześniejszego postanowienia Sądu Rejonowego w S.

W sprawie tej ustalono co następuje: Poprzednik prawny wnioskodawcy [spółka N.(...)] nabył przedsiębiorstwo od syndyka upadłej Fabryki Papieru S. - S. Jednym z elementów tego przedsiębiorstwa było użytkowanie wieczyste działki nr (...)/14

położonej w S. przy ul. S. Prawo użytkowania wieczystego było obciążone trzema hipotekami przymusowymi: jedną na rzecz ZUS w W. Oddział w S. i dwiema na rzecz Gminy Miasta S., które to hipoteki były wpisane w księdze wieczystej już w chwili nabywania działki przez N.(...). Następnie wnioskodawca nabył od spółki N.(...) wskazywaną działkę umową w formie aktu notarialnego z dnia 30.4.2006 r.

S.(...) sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o wykreślenie hipotek przymusowych obciążających nabytą nieruchomość. Jako podstawę swojego wniosku wskazywał art. 317 ustawy z dnia 28.2.2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. 2003 r. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.) regulujący skutki nabycia w toku postępowania upadłościowego od syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa upadłego. Podnosił, że zgodnie z art. 317 ust. 2 tego Prawa przedsiębiorstwo nabywa się w stanie wolnym od obciążeń, a ponadto wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek. Jako uzasadnienie przywołano art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego. Zgodnie z tym przepisem sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (ust. 1). Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasają obciążające ją prawa wpisane w księdze wieczystej, a w zamian uprawniony z nich uzyskuje prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny sprzedaży nieruchomości (ust. 2). Jednakże podstawą wykreślenia z księgi wieczystej praw, które wygasły w opisany sposób jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej (ust. 2). W rozpatrywanej sprawie do wniosku o wykreślenie przedmiotowych hipotek obciążających prawo użytkowania wieczystego działki nabytej przez S.(...) sp. z o.o. nie dołączono prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, a zatem nie było podstaw do wykreślenia hipotek z księgi wieczystej.

W apelacji wnioskodawca zarzucał przede wszystkim, że w badanej sprawie art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego nie miał zastosowania, ponieważ zbycie przedsiębiorstwa, w postępowaniu upadłościowym samodzielnie i w całości uregulowane jest w art. 317 tego Prawa. Ten zaś przepis nie przewiduje, aby do wykreślenia ewentualnych obciążeń ciążących na samym przedsiębiorstwie lub jego składnikach potrzebny był prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedsiębiorstwa lub składników przedsiębiorstwa.

Sąd Okręgowy apelację oddalił przyjmując, że Prawo upadłościowe i naprawcze odmiennie reguluje w wypadku sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wygaśnięcie praw obciążających taką nieruchomość (chwila zawarcia

umowy sprzedaży) i wykreślenia ich z księgi wieczystej tej nieruchomości (uzyskanie prawomocnego planu podziału sumy ze sprzedaży rzeczonych nieruchomości, który dołączany jest do wniosku o wykreślenie hipoteki). Ponadto sąd uznał, że nie ma znaczenia, czy dochodzi do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym samodzielnej nieruchomości, czy nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa, ponieważ zawsze stosują się wymagania z art. 313 tego Prawa co do podstaw wpisu - wykreślenia hipotek tę nieruchomość obciążających. Wskazano również, że obecny stan prawny zmienił się w tym zakresie w porównaniu z poprzednim, gdzie wystarczająca dla wykreślenia hipotek była umowa sprzedaży nieruchomości. Podniesiono także, że kodeks postępowania cywilnego nie reguluje skutków sprzedaży egzekucyjnej przedsiębiorstwa, a zatem do sprzedaży przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym nie da się zastosować reguły z art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego i wyciągać z niej wniosków, co do losów praw obciążających nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa upadłego.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej powołując się na naruszenie prawa materialnego przez Sąd Okręgowy - art. 313 ust. 2 i art. 317 ust. 2 Prawa upadłościowego i naprawczego wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmianę przez orzeczenie o wykreśleniu hipotek przymusowych. Wskazywał (powołując się na poglądy doktryny w tym zakresie) na odrębność zbycia przedsiębiorstwa jako całości od zbycia jego składników (w tym nieruchomości), na to, że art. 317 Prawa upadłościowego i naprawczego to regulacja szczególna wobec art. 313 ust. 2, wreszcie, że art. 317 wyłącza możliwość pomocniczego stosowania całego art. 313, ponieważ wyraźnie wskazuje, że przy sprzedaży przedsiębiorstwa stosuje się art. 313 ust. 3 i 4.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niewątpliwie problem prawny leżący u źródeł rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy jest złożony i brak jego jednoznacznego określenia w przepisach prawa. Trudno bowiem określić już *prima facie*, jaka zachodzi relacja między normami wyrażonymi w art. 313 i 317 Prawa upadłościowego i naprawczego. Dopiero wnikliwa analiza językowa, systemowa i funkcjonalna pozwala przyjąć, że do sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego stosuje się wyłącznie art. 317 tego Prawa, a w konsekwencji podstawą wykreślenia praw obciążających składniki tego przedsiębiorstwa jest sama umowa jego zbycia (zbędne jest przedstawianie

prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej z tej sprzedaży). Za wskazanym stanowiskiem przemawia szereg argumentów.

1. Jest poza sporem, że przedsiębiorstwo zdefiniowane w art. 55¹ k.c. stanowi samodzielny przedmiot obrotu (zasadą wynikającą z art. 55² k.c. jest, że czynność mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa). Jeżeli przedsiębiorstwo stanowi majątek upadłego, to jest ono odrębnym przedmiotem tego majątku, tak jak inne nieruchomości i ruchomości, które wchodzi do majątku upadłego. 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.). W konsekwencji nieruchomości będące elementem przedsiębiorstwa w pewnym sensie tracą samodzielność, ponieważ dzielą los przedsiębiorstwa. Jeżeli do tego typu nieruchomości ma być stosowany ogólny reżim prawny nieruchomości, to musi to wprost i jednoznacznie wynikać z przepisu, jak to jest w art. 75¹ k.c. stanowiącym o rozporządzeniu przedsiębiorstwem, gdzie w § 4 wyraźnie wskazano, iż jeśli jednym ze składników przedsiębiorstwa jest nieruchomość, to wówczas należy dla zbycia przedsiębiorstwa zachować formę właściwą dla przeniesienia własności nieruchomości (formę aktu notarialnego). Gdyby art. 75¹ k.c. pozbawiony był § 4, to wówczas przedsiębiorstwo (wraz z nieruchomościami będącymi jego składnikiem) można by zbyć w formie właściwej dla rozporządzenia przedsiębiorstwem, czyli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Z przedstawionego przykładu wynika więc, że jeżeli ustawodawca decyduje się odrębnie uregulować zasady i skutki zbywania nieruchomości i przedsiębiorstwa jako całości, to do nieruchomości będących elementami przedsiębiorstwa należy stosować reżim właściwy dla przedsiębiorstwa (dla zastosowania reżimu właściwego dla nieruchomości niezbędny jest stosowny przepis prawny). Sytuacja taka występuje na tle Prawa upadłościowego i naprawczego, gdzie art. 313 dotyczy zbywania nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, a art. 317 i nast. zbywania przedsiębiorstwa (art. 311 *expressis verbis* wylicza sposoby likwidacji masy upadłości i autonomicznie wskazuje sprzedaż przedsiębiorstwa, co zresztą powinno być sposobem preferowanym w praktyce, jako najkorzystniejszym dla wierzycieli upadłego). Już z tego wynika, że do zbycia nieruchomości będących składnikami przedsiębiorstwa właściwy jest zatem art. 317, a nie 313 Prawa upadłościowego i naprawczego, a więc w świetle art. 317 trzeba oceniać skutki takiego zbycia. Za takim stanowiskiem przemawiają też argumenty natury funkcjonalnej. Ideą

obrotu przedsiębiorstwem w całości, w tym zbywania go w toku postępowania upadłościowego, jest zachowanie takiego przedsiębiorstwa w ruchu. Stąd nie powinno się „zniechęcać” do nabywania przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym ze względu na trudności, jakie nabywca miałby z wykreśleniem z ksiąg wieczystych nieruchomości stanowiących składniki takiego przedsiębiorstwa, praw obciążających te nieruchomości. Takie zniechęcanie mogłoby bowiem wręcz zniweczyć w wielu przypadkach możliwość zbycia przedsiębiorstwa w całości, a takie zbycie, jak zgodnie się podkreśla, jest najkorzystniejsze nie tylko dla wierzycieli upadłego, ale też innych podmiotów pozostających w różnych stosunkach prawnych (zobowiązaniowych czy pracowniczych) z przedsiębiorstwem.

2. Rozważana kwestia relacji art. 313 i 317 Prawa upadłościowego i naprawczego wymaga również określenia, pozycji prawnej i poziomu ochrony, z jednej strony, nabywców majątku upadłego, a z drugiej strony wierzycieli upadłego, a wśród nich tzw. wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo. Bezdyskusyjne jest, że wierzyciele rzeczowi mają szczególny status i są silniej chronieni od pozostałych wierzycieli. Jednakże i ta ochrona ma swoje granice. Podstawę jej stanowi art. 345 Prawa upadłościowego i naprawczego, w świetle którego wierzyciele ci uzyskują w pierwszej kolejności zaspokojenie z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży rzeczy obciążonych przysługującymi im prawami. Korelatem tego uprawnienia wierzycieli rzeczowych jest to, że wraz ze sprzedażą owych rzeczy w postępowaniu upadłościowym wygasają obciążające je prawa. Jest to zasada (art. 345 ust. 1). Wyjątek od tej zasady przewiduje art. 313 odnoszący się do zbycia nieruchomości. Zgodnie z art. 313 ust. 2 prawa obciążające nieruchomości również wygasają (poza wyjątkami z art. 313 ust. 3 i 4, które są jednak irrelevantne dla rozpoznawanej sprawy), ale wykreślenia takich praw nie można dokonać bez przedstawienia prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży tych nieruchomości. Artykuł 313 ust. 2 jest więc wyjątkowy, a jako taki, zgodnie z regułą *exceptiones non sunt extendendae*, nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Przyjęcie stanowiska, że stosuje się go również przy zbyciu przedsiębiorstwa, niewątpliwie byłoby taką rozszerzającą wykładnią, a więc tę możliwość należy odrzucić. Podkreślić trzeba, że prezentowany pogląd stara się wyważyć wzajemną pozycję wierzycieli upadłego zabezpieczonych rzeczowo, pozostałych jego wierzycieli, a także nabywców majątku upadłego. Choć *prima facie* może się wydawać, że jest on niekorzystny dla wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo, to w istocie nie pogarsza ich sytuacji przy zbyciu przedsiębiorstwa jako całości

w porównaniu z zasadą ogólną z art. 345 Prawa upadłościowego i naprawczego, jedynie nie uprzywilejowuje jej aż tak, jak to jest przy sprzedaży nieruchomości upadłego (co wynika z art. 313 ust. 2).

3. Nie bez znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia rozważanego problemu jest krytyka rozwiązania przyjętego w art. 313 ust. 2 Prawa upadłościowego i naprawczego. Akcentuje się, że prowadzi ono do zagrożenia obrotu prawnego, gdy wskutek zbycia nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wygasają obciążające je prawa rzeczowe, ale nie można, być może nawet przez długi czas, wykreślić ich z ksiąg wieczystych tych nieruchomości. Tym samym art. 313 ust. 2 ustawowo petryfikuje utrzymywanie stanu rzeczywistego niezgodnego ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej. Rodzi to wiele niebezpieczeństw, spośród których wskazać można choćby potencjalne problemy z uzyskaniem kolejnego kredytu hipotecznego przez nabywcę tych nieruchomości, czy możliwość „odżycia” wygasłych praw, jeśli nastąpi ich zbycie w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (wszak pozostają ujawnione w księdze). Stan taki jest niepożądany. Ponieważ wynika on z jednoznacznego uregulowania prawnego, więc w drodze wykładni nie można podważać wyrażonej woli ustawodawcy. Jednakże zagrożenia generowane przez taką sytuację nakazują, aby zakres stosowania takiej regulacji ujmować tak wąsko, jak to tylko możliwe. W tym świetle zdecydowanie zatem należy opowiedzieć się za ograniczeniem wymagania przedstawiania prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości jako podstawy do wykreślenia praw obciążających te nieruchomości tylko wówczas, gdy zbywa się nieruchomości samodzielnie, a nie wtedy, gdy takie nieruchomości stanowią część przedsiębiorstwa i zbywa się je wraz z całym przedsiębiorstwem.

4. Dodatkowo wskazać trzeba, że przy sprzedaży obciążonego innymi prawami majątku upadłego powstają w zasadzie dwa niezależne stosunki prawne. Z jednej strony jest to stosunek między syndykiem a nabywcą (przykładowo przedsiębiorstwa upadłego), a z drugiej strony stosunek między syndykiem i wierzycielami upadłego. To syndyk, pod kontrolą sędziego komisarza ma zapewnić prawidłowy przebieg postępowania upadłościowego, a więc także zaspokojenie dłużników rzeczowych z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przedmiotów obciążonych ich prawami. Zbędne wydaje się czynienie z nabywcy przedsiębiorstwa, a więc osoby trzeciej wobec relacji syndyk - wierzyciele upadłego, *sui generis* gwaranta, że syndyk prawidłowo „rozliczy” wierzycieli (owa „gwarancja” polegałaby na tym, że nie mogliby uzyskać wykreślenia

nieistniejących praw obciążających składniki nabytego przez nich przedsiębiorstwa czasami przez długi okres aż do uzyskania prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości stanowiących elementy tego przedsiębiorstwa).

5. Dla uzasadnienia poglądu przeciwnego podnosi się, że zmienił się stan prawny, czego nie można nie brać pod uwagę przy ustalaniu stosunku art. 313 i 317 Prawa upadłościowego i naprawczego. Uważa się, że dawniej istotne było wyróżnienie sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego na sprzedaż z wolnej ręki i jako część przedsiębiorstwa (dawne art. 120 i 113 rozporządzenia Prezydenta RP z 24.10.1934 r., t. j. Dz. U. 1991, Nr 118, poz. 512 z późn. zm.). Wówczas przyjmowano, że nabywca nieruchomości z wolnej ręki odpowiadał za należności podatkowe upadłego. Rozważając nabycie nieruchomości jako składnika przedsiębiorstwa trafnie jednak Sąd Najwyższy przyjął, że stosuje się reguły o nabyciu przedsiębiorstwa, a zatem nie ma odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe (tak: postanowienie SN z 6.10.2000 r., V CKN 813/00, LEX nr 52560).

Zdaniem składu orzekającego zmiana brzmienia relewantnych dla sprawy przepisów nie ma znaczenia w rozpoznawanej sprawie. Zachowano bowiem, jako jeden ze sposobów likwidacji, zbycie przedsiębiorstwa jako całości. Uznać zatem trzeba, że aktualność zachowały twierdzenia z przywoływanego postanowienia SN z 6.10.2000 r., iż w takiej sytuacji reżim prawny nieruchomości będącej elementem przedsiębiorstwa jest szczególny, ponieważ obejmują ją reguły rządzące zbyciem przedsiębiorstwa, a nie samodzielnej nieruchomości.

Inny argument na rzecz stanowiska odmiennego od prezentowanego w niniejszym orzeczeniu kładzie nacisk na wykładnię systematyczną (systemową wewnętrzną). Podkreśla się, że art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego znajduje się wśród przepisów ogólnych w Dziale I Tytułu VII. Ma z tego wynikać, że dotyczy wszystkich późniejszych działów Tytułu VII, chyba że byłby wyłączony wprost, czego nie ma w art. 317.

Wskazanemu argumentowi należy jednak przeciwstawić trzy równie istotne kontrargumenty.

Po pierwsze, znana jest powszechnie prawnicza reguła *lex specialis derogat legi generali*. W badanej sytuacji art. 313, jako przepis ogólny, stanowi *lex generalis*, a art. 317 odnoszący się precyzyjnie do sprzedaży przedsiębiorstwa i regulujący tę kwestię całościowo to *lex specialis*. W konsekwencji przy zbywaniu przedsiębiorstwa w ogóle nie ma miejsca na stosowanie art. 313, a więc również przewidywanego w art. 313 ust. 2

wymagania legitymowania się prawomocnym planem podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości dla wykreślenia z ksiąg wieczystych tych nieruchomości praw je obciążających.

Po drugie, można twierdzić, że art. 313 i 317 mają całkiem, inny przedmiot regulacji. Mimo zatem, że art. 313 znajdzie zastosowanie w regulacjach zawartych w tytule VII, to jednak wyłącznie w odniesieniu do swojego przedmiotu regulacji. Artykuł 313 reguluje tymczasem - wyłącznie jeden ze sposobów likwidacji majątku upadłego - sprzedaż będących jego własnością nieruchomości, a przedmiotem art. 317 jest inny sposób likwidacji majątku upadłego - sprzedaż jego przedsiębiorstwa jako całości.

Po trzecie, istotne jest, że art. 317 wprost każe stosować do regulowanej przez siebie sytuacji (sprzedaży przedsiębiorstwa) art. 313 ust. 3 i 4. Gdyby przyjąć, że przy sprzedaży przedsiębiorstwa art. 313 stosuje się z racji tego, że jest to przepis ogólny, to szczegółowe odesłanie w art. 317 do art. 313 ust. 3 i 4 byłoby zbędne. Taka wykładnia byłaby jednak niedopuszczalna, ponieważ podważałaby założenie o racjonalności ustawodawcy, które rozciąga się na racjonalność językową, a więc świadome i profesjonalne posługiwanie się językiem (a nie tworzenie *superfluum* ustawowego). Byłoby to też sprzeczne z tzw. zakazem wykładni *per non est*, to jest prowadzącym do utraty znaczenia prawnego przez część przepisu (w tym przypadku odesłanie w art. 317 do art. 313 ust. 3 i 4). W konsekwencji, nie można przyjąć, aby do sprzedaży nieruchomości stanowiącej składnik przedsiębiorstwa sprzedawanego jako całość stosować ponad regulację art. 317 także art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego.

6. Podkreślone już zostało, że ustawodawca w art. 317 ust. 2 trafnie rozróżnia (odmiennie niż miało to miejsce na tle przywoływanego rozporządzenia z 1934 r. o prawie upadłościowym), iż obciążenia mogą dotyczyć całego przedsiębiorstwa (np. użytkowanie czy zastaw na przedsiębiorstwie), jak i elementów tego przedsiębiorstwa. Nie ma jednak wątpliwości, że zbycie przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego wywołuje skutek w postaci wygaśnięcia praw obciążających tak całe przedsiębiorstwo, jak i jego elementy. W art. 317 ust. 2 Prawa upadłościowego i naprawczego *expressis verbis* jest mowa, że nabywa się przedsiębiorstwo w stanie wolnym od obciążeń, a także, że wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają. Przywoływany przepis nie rozróżnia już, tak jak to czyni art. 313 ust. 2, wygaśnięcia prawa obciążającego od momentu usunięcia go z właściwego rejestru (księgi wieczystej). Każe to przyjąć tezę o kompleksowej i wyłącznej regulacji zbycia składników przedsiębiorstwa i skutków tego zbycia w art. 317 Prawa

upadłościowego i naprawczego, co oznacza że wygaśnięcie równoznaczne jest z możliwością wykreślenia praw obciążających tak przedsiębiorstwo jako całość, jak i składniki tego przedsiębiorstwa. Występując z wnioskiem o wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa wystarczy przedstawić umowę zbycia przedsiębiorstwa. Inaczej niż przyjął to Sąd Okręgowy w zaskarżonym orzeczeniu zbędne jest legitymowanie się prawomocnym planem podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży obciążonych rzeczy.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.