

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)
SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku M. – O. – B. Spółki Jawnej z siedzibą
w S. i G. B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w D.
przy uczestnictwie A. B. - jako syndyka masy upadłości Hotelu S. Spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością w K., i innych o wpis prawa własności w księdze
wieczystej macierzystej [...]
oraz wykreślenie z niej i z ksiąg wieczystych 11 współobciążonych nieruchomości
lokalowych hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 419.998,96 zł,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania K. W. jako wierzyciela hipotecznego
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 19 maja 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. w dniu 17 września 2013 r. wykreślił (1) na podstawie wniosku M. – O. – B. sp. j. z siedzibą w S. oraz G. B. sp. z o.o. z siedzibą w D., będących nabywcami przedsiębiorstwa Hotel S. sp. z o.o.

w K. w upadłości likwidacyjnej (Dz. Kw [...]), z działu IV macierzystej księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w D., oraz (2) z urzędu z działu IV ksiąg wieczystych, prowadzonych dla lokali wyodrębnionych w budynku położonym na tej nieruchomości - hipotekę przymusową zwykłą łączną w kwocie 419.998,96 zł, współobciążającą tę nieruchomość. Podstawą wpisu hipoteki był nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w K. z dnia 5 lipca 2010 r. sygn. akt [...] zabezpieczający roszczenie K. W. o zapłatę.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r., po rozpoznaniu skargi wierzyciela K. W. (Dz. Kw [...]) na wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 419.998,96 zł z ksiąg wieczystych prowadzonych dla jedenastu wyodrębnionych lokali, w tym:

- Kw nr [...], lokal nr 207, właściciele A. i T. K.,
- Kw nr [...], lokal nr 231, właściciel „R.” spółka jawna B. Ś. i D. Ś.,
- Kw nr [...], lokal nr 304, właściciel M.N.
- Kw nr [...], lokal nr 427, właściciel J. B.,
- Kw nr [...], lokal nr 333, właściciel B. K. i B. K.,
- Kw nr [...], lokal nr 125, właściciel S. D.,
- Kw nr [...], lokal nr 225, właściciel P. D.,
- Kw nr [...], lokal nr 011, właściciel A. B.,
- Kw nr [...], lokal nr 033, właściciel A. B.,
- Kw nr [...], lokal nr 007, właściciel R. D.,
- Kw nr [...], lokal nr 209, właściciel Z. R.

utrzymał wskazane wpisy. Sąd ustalił, że nieruchomość objęta księgą wieczystą [...], której właścicielem była Hotel S. sp. z o.o. w K., została zabudowana zespołem hotelowo-wypoczynkowym. W dziale IV tej księgi wieczystej wpisano szereg hipotek, m.in. hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 419.998,96 zł na rzecz K. W. 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. ogłoszono upadłość likwidacyjną spółki Hotel S. 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. – O. – B. sp. j. z siedzibą w S. oraz G.B. 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 K. oddalił apelację wierzyciela hipotecznego K. W. Podzielając 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.

Wierzyciel K. W. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Skarga, oparta na podstawie z art. 398³ § 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 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 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. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP

101/09, nie publ.). W bezpośrednim związku z powyższym zagadnieniem pozostaje kwestia wygaśnięcia hipoteki.

Istota problemu występującego w obecnej sprawie polega na ustaleniu jakie są następstwa 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. powoduje, że rozciągają się one na pozostałe nieruchomości obciążone hipoteką łączną. Wystąpił on na znaczną skalę w odniesieniu do hipotek łącznych ustanowionych na prawie własności zabudowanych nieruchomości należących do przedsiębiorstwa upadłego oraz prawie własności lokali, wyodrębnionych w budynkach posadowionych na tych nieruchomościach gruntowych. 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 samodzielną podstawą takiego 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 względów decydujące znaczenie należy przypisać istocie konstrukcji 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 nie istnieniu normy materialno-prawnej stanowiącej podstawę wykreślenia w omawianej sytuacji hipoteki łącznej na nieruchomościach współobciążonej. Wychodząc z tego założenia judykatura uznała, że nie następuje skutek jednoczesnego 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 podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego (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.

eb