

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

SSN Oktawian Nawrot

SSN Aleksander Stępkowski

SSN Krzysztof Wiak

Bogdan Marian Gutowski (ławnik Sądu Najwyższego)

Arkadiusz Janusz Sopata (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.(poprzednio:
Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.)

z udziałem M. (...) w likwidacji z siedzibą w R.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
z księgi wieczystej (...) [macierzystej] oraz z 13 ksiąg wieczystych prowadzonych
dla nieruchomości lokalowych współobciążonych

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 16 lutego 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia
Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...),

postanawia:

- 1. uchylić zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego
w K. z dnia 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...);**
- 2. wykreślić wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej
w kwocie 27.958.907,50 zł (dwadzieścia siedem milionów
dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedem**

50/100 zł) wpisanej na rzecz M. (...) w likwidacji z siedzibą w R., Lichtenstein;

- 3. przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej Nr (...) i księgach współobciążonych;**
- 4. znieść wzajemnie koszty procesu w postępowaniu przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Dnia 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.(obecnie: (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W.; dalej: Bank; wnioskodawca) m.in. o:

- wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ((...)) oraz z działu IV każdej z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł przysługującej M. (...) AG z siedzibą w S., Liechtenstein (obecnie: M. (...) w likwidacji z siedzibą w R. Liechtenstein; dalej: M. (...); uczestnik);

- wpis, w dziale II każdej z 39 ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas dla przysługującego Bankowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności na jego rzecz wraz ze stosownymi wpisami udziałów w dziale I-Sp tych ksiąg oraz wpisem w dziale II księgi (...) stosownych udziałów przysługujących Bankowi jako właścicielowi poszczególnych lokali z tytułu współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku i współwłasności gruntu;

- wykreślenie z działu III księgi (...) ostrzeżenia o upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika.

Wniosek ten był zamieszczony w § 7 umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A (...) (E. N. – notariusz w K.) pomiędzy Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w upadłości likwidacyjnej i Bankiem (kopia wypisu umowy sprzedaży – zob. karty 120-149).

Sąd Najwyższy zwraca przy tym uwagę na popełnione w treści skargi błędy co do ustaleń stanu faktycznego dotyczącego zakresu wniosku wieczystoksięgowego

wynikającego z ww. umowy sprzedaży (s. 8 skargi). Z tego też względu, aby właściwie zrekonstruować stan faktyczny, Sąd Najwyższy z urzędu zarządził dołączenie do akt rozpoznawanej sprawy kopi ww. aktu notarialnego znajdującego się w aktach sprawy I NSNc 151/20.

W skład przedsiębiorstwa wchodził m.in. udział upadłej do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, objętej księgą wieczystą (...), a także udział upadłej wynoszący 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej (garażu wielostanowiskowego) w budynku przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą (...). Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci 77 spółdzielczych praw do lokalu, przysługujących osobom fizycznym lub prawnym, w tym 39 lokali przysługujących Bankowi. Na nieruchomości macierzystej i na 13 lokalach użytkowych z niej uprzednio wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 27 958 907,50 zł (dalej: hipoteka) na rzecz M. (...). Księga lokalowa nr (...) wolna była od obciążeń w dziale III. i IV. (zob. k. 136 v.).

Wraz z wnioskiem, o którym mowa na wstępie uzasadnienia notariusz poinformował Sąd Rejonowy w K. o niezgodności ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas dla pozostałych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (przysługujących osobom fizycznym lub innym osobom prawnym niż wnioskujący Bank) oraz w zakresie udziału w wysokości 39/64 części w nieruchomości lokalowej (garażu wielostanowiskowym) objętej księgą wieczystą (...) (który to udział odpowiada dotychczasowym prawom do miejsc postojowych przysługujących innym osobom niż wnioskujący Bank), z uwagi na fakt, że strony umowy nie mają legitymacji procesowej do złożenia wniosku w przedmiocie stosownych wpisów (zob. k. 148).

We wspomnianej umowie sprzedaży notariusz wskazał, iż pełnomocnik Banku wnosi o wykreślenie z działu IV: księgi macierzystej ((...)) oraz z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł w związku z art. 317 Ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (k. 143 v.).

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. 18 maja 2012 r. dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki) w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem zawartym w ww. akcie notarialnym.

Uczestnik M. (...) pismem z 23 czerwca 2012 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu hipoteki.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. (...); (...)) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu hipoteki.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że były podstawy do wykreślenia hipoteki na podstawie umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. Stwierdził, że w sprawie zastosowanie ma m.in. art. 317 ust. 2 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawa upadłościowego i naprawczego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1228, ze zm.; dalej: u.p.u.n.), regulujący zbycie przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym, a więc skutki takiego zbycia nieruchomości będących składnikami przedsiębiorstwa należy oceniać w świetle tego przepisu. Zbycie przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego wywołuje skutek w postaci wygaśnięcia praw obciążających zarówno całe przedsiębiorstwo, jak i jego elementy, co oznacza, że wygaśnięcie równoznaczne jest z możliwością wykreślenia praw obciążających przedsiębiorstwo jako całość, jak i składniki tego przedsiębiorstwa. Sąd Rejonowy zaznaczył, że do wygaśnięcia przedmiotowej hipoteki obciążającej nieruchomość wchodzącą w skład upadłego i zbywanego przedsiębiorstwa nie jest potrzebna zgoda wierzyciela hipotecznego, ani jego oświadczenie o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, gdyż wpis wykreślenia nie ma charakteru konstytutywnego, w przeciwieństwie do wpisu samej hipoteki. Wskazał, że na podstawie art. 317 ust. 2 u.p.u.n. wygasają z mocy prawa ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa. Podstawą wykreślenia hipoteki jest w takiej sytuacji umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego. Przedmiotowa umowa sprzedaży obejmuje czynność prawną spełniającą wszystkie wymogi z art. 535 k.c., której przedmiotem jest przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. Konsekwencją prawną wygaśnięcia prawa względem nieruchomości obciążonej i wykreślenia hipoteki w księdze macierzystej było przy tym wykreślenie hipoteki we wszystkich księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych.

Uczestnik M. (...) wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., zarzucając naruszenie: art. 94 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204; dalej: u.k.w.h.), art. 317 ust. 2 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: u.s.m.) przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni z 13 kwietnia 2012 r. doszło do nabycia przez Bank współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną wpisaną na rzecz uczestnika M. (...) i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca (...), oddalił apelację.

Sąd Okręgowy uznał, że w świetle art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n., skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jest wygaśnięcie hipoteki. Podstawą wykreślenia wygasłej hipoteki jest umowa sprzedaży przedsiębiorstwa, którego składnikiem jest nieruchomość (art. 313 ust. 2 zd. ostatnie w zw. z art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n.).

Uczestnik M. (...) wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 10 grudnia 2012 r., zaskarżając je w całości. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

1) art. 94 u.k.w.h. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n., art. 535 k.c. i art. 17¹⁸ u.s.m., przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej z nabywcą niebędącym spółdzielnią mieszkaniową doszło do nabycia przez kupującego, składnika przedsiębiorstwa w postaci współwłasności nieruchomości w całości obciążonej spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali obciążonej hipoteką łączną, które skutkowało wygaśnięciem hipoteki;

2) art. 1 u.s.m., art. 311 u.p.u.n. i art. 55¹ k.c. przez przyjęcie, że w postępowaniu upadłościowym spółdzielni mieszkaniowej doszło do sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej obejmującego cały jej majątek.

Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wskazał, że zbycie przedsiębiorstwa upadłego (art. 317 u.p.u.n.) powoduje przeniesienie na nabywcę ogółu elementów (rzeczy i praw) wchodzących w jego skład, przykładowo wymienionych w art. 55¹ k.c., chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych (art. 55² k.c.). Nabycie przedsiębiorstwa w upadłości, podobnie jak nabycie ruchomości czy nieruchomości, ma charakter nabycia pierwotnego. Powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu komisarzowi. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Zasada ta doznaje wyjątków wynikających z przepisów szczególnych. Wyjątek taki w przypadku nabycia przedsiębiorstwa polega na utrzymaniu w mocy niektórych obciążeń określonych w art. 313 ust. 3 i 4 u.p.u.n.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w świetle art. 17¹⁸ u.s.m., zgodnie z którym, jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie to dokonuje się z mocy samego prawa, nie wymaga więc składania oświadczeń woli. Powstanie w drodze tego przekształcenia odrębnej własności lokalu, odmiennie niż ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej, nie wymaga wpisu w księdze wieczystej. Przekształcenie się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu następuje z chwilą sprzedaży budynku lub udziału w budynku, w którym znajdują się lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepis art. 17¹⁸ u.s.m., tak jak art. 16 ust. 1 u.s.m. w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu, wiąże skutek przekształcenia ze sprzedażą w toku postępowania upadłościowego budynku nabywcy niebędącemu spółdzielnią mieszkaniową.

Według Sądu Najwyższego, przekształcenie w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej uprzednio z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni. Przekształcenie to nie powoduje bowiem przejścia określonego prawa na inny podmiot – nabywcę budynku lub udziału w budynku wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa – w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Jego celem nie jest spieniężenie majątku upadłej i zapewnienie środków na zaspokojenie jej wierzycieli, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Następstwem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych.

Sąd Najwyższy podniósł, że zgodnie z art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Przepis ten dotyczy przekształceń uregulowanych w art. 17¹⁸ u.s.m. W takim przypadku księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości.

Sąd Najwyższy podzielił stanowisko, że w przypadku, gdy wszystkie lokale przed sprzedażą budynku (udziału w budynku) w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości (udziału w nieruchomości), tj. własności budynku i gruntu. W takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę, ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n.

Sąd Najwyższy uznał przy tym za celowe poczynienie ustaleń odnośnie do przedmiotu umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r., w szczególności, czy wszystkie lokale przed sprzedażą należące do upadłej Spółdzielni udziału w budynku, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r., VII Ca (...), po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał sprawę o wykreślenie hipoteki do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy, kierując się wytycznymi Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 349/13, uznał za konieczne dokonanie ustaleń odnośnie ilości lokali spółdzielczych własnościowych współobciążających udział Spółdzielni na dzień 13 kwietnia 2012 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, celowym było również poczynić ustalenia, jakie udziały związane są z poszczególnymi nieruchomościami lokalowymi powstałymi z przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali – z mocy prawa w dniu sprzedaży. Według Sądu Okręgowego, dopiero takie ustalenia pozwoliłyby sprawdzić, czy przy Banku (nabywcy przedsiębiorstwa od syndyka) pozostał udział niezwiązany z żadnymi lokalami. Na tym udziale hipoteka wygasła z mocy art. 317 ust. 2 u.p.u.n.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...), po ponownym rozpoznaniu skargi uczestnika na orzeczenie referendarza sądowego z 18

maja 2012 r., uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika.

Sąd Rejonowy ustalił, że nabyty przez Bank udział w nieruchomości związany był w całości z lokalami, które stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W tej sytuacji, Sąd Rejonowy uznał, że nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. Zatem hipoteka wpisana na rzecz uczestnika nie wygasła. W tych okolicznościach, według Sądu Rejonowego, brak było podstaw do wykreślenia spornej hipoteki.

Postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r. zostało zaskarżone w całości skargą nadzwyczajną złożoną przez Prokuratora Generalnego (dalej: Skarżący). Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154, dalej: u.SN), skarżący zarzucił:

1) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, Nr 78, poz. 486, ze zm.; dalej: Konstytucja RP), a mianowicie:

- zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2, 3 i art. 21 Konstytucji RP, a także zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP, poprzez nieznaidujące oparcia w przepisach prawa ograniczenie prawa własności Banku, ujawnionego w księdze wieczystej nr (...), w następstwie wydanego przez Sąd Rejonowy w K. orzeczenia, skutkującego ponownym wpisaniem hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej nr (...), w konsekwencji wywołującym także uznanie przez organy władzy publicznej, że wskazana hipoteka, na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., obciąża nieruchomości lokalowe, co do których prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., a przez to pozbawienie uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej ochrony ich prawa majątkowego wynikającego z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.;

- zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słuszenie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP, poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze lokalowej hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania po stronie uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego

prawa do nieruchomości lokalowej odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 ust. 3 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275; dalej: pr.sp.) i w konsekwencji spowodowało, że sytuacja prawna i majątkowa uprawnionego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

- zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP, zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy, określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez niezastosowanie przepisów art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 u.p.u.n. oraz art. 94 u.k.w.h., i w konsekwencji uznanie, że hipoteka nie wygasła;

2) naruszenie w sposób rażący prawa, tj.:

- art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 2 u.p.u.n. poprzez ich błędną wykładnię i niezasadne niezastosowanie, a konsekwencji przyjęcie, że hipoteka wpisana w księdze wieczystej nr (...), nie wygasła, pomimo że nieruchomość ta stanowiła składnik przedsiębiorstwa spółdzielni nabytego przez Bank w toku postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, wobec czego stosownie do przywołanych przepisów została nabyta przez Bank w stanie wolnym od obciążeń;

- art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy przyjął w zaskarżonym orzeczeniu, że wskazany przepis stanowi przeszkodę do stwierdzenia wygaśnięcia i w konsekwencji wykreślenia hipoteki przymusowej na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga nr (...), podczas gdy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. skutkuje jedynie przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności wskutek nabycia przedsiębiorstwa spółdzielni przez podmiot niebędący spółdzielnią i nie stanowi podstawy do obciążenia hipoteką łączną nieruchomości, dla której prowadzona jest księga (...), ani nie powinien stanowić podstawy do obciążania wskazaną hipoteką, przy niezasadnym zastosowaniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h., praw odrębnej własności lokali, które powstały z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.;

- art. 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna istnieje nadal, w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec

zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

(...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na skargę wniósł o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. (...) wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestnika solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym według norm przepisanych.

Uczestnik wniósł również o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, obejmującego pytanie, czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomość obciążona hipoteką i jednocześnie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, hipoteka ta wygasa także w stosunku do odrębnych praw własności lokali powstałych z mocy prawa w wyniku przekształcenia tych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego instytucji kontroli nadzwyczajnej w art. 89-95 u.SN miało na celu zaradzenie podnoszonym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, ograniczeniom skargi konstytucyjnej, która nie pozwalała na adekwatną reakcję względem orzeczeń sądów powszechnych lub wojskowych, które wprawdzie zapadały z naruszeniem zasad konstytucyjnych, jednak w oparciu o przepisy, którym nie można było czynić zarzutu niekonstytucyjności (zob. sygnalizacja pełnego składu Trybunału Konstytucyjnego dokonana 12 marca 2003 r., S 1/03). Skarga nadzwyczajna została wprowadzona celem zaradzenia temu deficytowi nadzwyczajnych środków zaskarżenia pozwalających na eliminację rażąco wadliwych orzeczeń z poszanowaniem prawa do sądu (zob. wyrok pełnego składu Trybunału Konstytucyjnego z 19 lutego 2003 r., P 11/02, pkt 5) afirmując w ten sposób zasadę demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

2. Realizując te założenia, skarga nadzwyczajna z całą pewnością nie stanowi

instrumentu ponownej kontroli instancyjnej, ale instrument skonkretyzowanej kontroli konstytucyjności aktów jurysdykcyjnych, zaś jej zgodność z międzynarodowymi standardami ochrony praw człowieka była już kilkakrotnie wyjaśniana w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyroki Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20, pkt 1-6; z 25 listopada 2020 r. I NSNc 57/20, pkt 1-5).

3. Skarga nadzwyczajna może zostać wniesiona jedynie wówczas, gdy jest to konieczne dla zapewniania zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 *in principio*) i tylko w sytuacji, gdy można ją oprzeć na przynajmniej jednej z trzech podstaw, określonych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Sąd Najwyższy zwracał uwagę, że połączenie ogólnej przesłanki funkcjonalnej ze szczegółowymi podstawami skargi nadzwyczajnej sformułowaniem „o ile”, jednoznacznie wskazuje na konieczność jednoczesnego zaistnienia przesłanki funkcjonalnej i którejś (przynajmniej jednej) z jej szczegółowych podstaw wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2020 r., I NSNc 48/19). Jednocześnie, wzajemna relacja, zachodząca między przesłanką funkcjonalną i przesłankami szczegółowymi wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny zaistnienia podstaw szczegółowych, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy ziściła się również przesłanka funkcjonalna (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20 pkt 2; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20, pkt 10).

Chociaż więc skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko pojętego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu o którym mowa w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP, to przesłanka funkcjonalna skargi, nakazująca dokonanie oceny tego, czy uchylene lub zmiana zaskarżonego orzeczenia sądu powszechnego są konieczne dla zapewnienia poszanowania zasady ustrojowej wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP, podobnie jak i możliwość sformułowania zarzutów przewidzianych w art. 89 § 1 pkt 1) u.SN, czynią z tej skargi również instrument skonkretyzowanej kontroli konstytucyjności orzeczeń sądowych.

4. Na podmiocie wnoszącym skargę nadzwyczajną spoczywa w pierwszej kolejności powinność wykazania zaistnienia w danej sprawie przynajmniej jednej z przesłanek szczególnych – uchybień wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Ponadto, skarga nadzwyczajna musi nawiązywać do przesłanki ogólnej wskazanej w art. 89 § 1 *in principio* u.SN, która wymaga równoczesnego wykazania,

że uwzględnienie skargi nadzwyczajnej jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

5. Ścisłe określenie przesłanek przedmiotowych skargi nadzwyczajnej związane jest z jej funkcją ochronną w ujęciu Konstytucji RP, tj. z jednej strony, z dążeniem do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w związku z art. 2 Konstytucji RP), a z drugiej strony, z konieczną ochroną stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w związku z art. 2 Konstytucji RP; zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Konstrukcyjnym założeniem skargi nadzwyczajnej jest więc takie określenie jej przesłanek, aby służyła ona eliminowaniu z obrotu orzeczeń sądowych obarczonych wadami o fundamentalnym znaczeniu w świetle zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji, stwierdzone naruszenia muszą być na tyle poważne, by względ na całokształt zasady wynikającej z art. 2 Konstytucji RP nakazywał ingerencję w powagę rzeczy osądzonej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20 i z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19).

6. O ile ocena spełnienia przesłanek szczegółowych sprowadza się, w dużym uproszczeniu, do dokonania subsumpcji, o tyle dokonując oceny ziszczenia się przesłanki funkcjonalnej, czyli oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe jest ważenie konstytucyjnych wartości (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; z 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 89/20).

7. Sąd Najwyższy wielokrotnie już zwracał uwagę, że specyfika przesłanki funkcjonalnej skargi nadzwyczajnej musi być uwzględniona przy odpowiednim stosowaniu art. 398¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, przewidującego związanie sądu podstawami skargi. Jak podkreślał Sąd Najwyższy konieczność zapewnienia zgodności z art. 2 Konstytucji wymaga wzięcia pod uwagę sformułowanych w orzecznictwie i doktrynie zasad konkretyzujących tę normę ustrojową. Sąd Najwyższy nie może jednak abstrahować od całokształtu zasady wyrażonej w tym przepisie Konstytucji, nawet jeśli skarżący nie wyeksplikował z należytą dokładnością, istotnych dla sprawy aspektów zasady demokratycznego państwa prawnego

urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; postanowienia Sądu Najwyższego z 6 października 2021 r., I NSNc 357/21; z 3 sierpnia 2021 r., I NSNc 169/20; z 28 września 2021 r., I NSNc 107/21; z 29 września 2021 r., I NSNc 228/21; z 27 października 2021 r., I NSNc 180/21).

8. Zdaniem Sądu Najwyższego, w przedmiotowej sprawie wnoszący skargę nadzwyczajną wykazał w sposób należyty powyższe przesłanki, wymagane dla uznania zasadności tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia.

9. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia norm materialnoprawnych objętych skargą, tj. art. 317 ust. 2, art. 313 ust. 2 u.p.u.n., art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i art. 94 u.k.w.h., które celem zachowania przejrzystości zostaną omówione łącznie, należy zaznaczyć, że w istocie sprowadzają się one do oceny skutków przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność w kontekście przeniesienia do współobciążenia hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni oraz w kontekście sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa spółdzielni w skład którego wchodziła zabudowana nieruchomość obciążona hipoteką. Inaczej mówiąc, kluczowy problem prawny w sprawie dotyczy ustalenia, jakie konsekwencje prawne dla osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wywołuje zbycie zabudowanej nieruchomości wchodzącej w skład upadłego przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego danej spółdzielni, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową.

Należy przyznać rację Skarżącemu, że w orzecznictwie ujawniły się na tym tle dwa odmienne kierunki interpretacyjne, przy czym – co należy zaznaczyć – rozbieżność ta ujawniła się w sprawach związanych z dokonaną 13 lutego 2012 r. sprzedażą upadłego przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej.

Wcześniejsze stanowisko judykatury zakładało, że w przypadku, gdy wszystkie lokale przed sprzedażą nieruchomości zabudowanej (budynku) w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości (lub udziału), tj. własności budynku i gruntu, to w takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw

na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. Skutki prawne umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodzi nieruchomość (udział) obciążona spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, polegające na nabyciu prawa własności (współwłasności) nieruchomości, przekształceniu ograniczonych praw rzeczowych do lokali w prawo odrębnej własności lokali i utracie prawa własności (współwłasności) nieruchomości przez nabywcę nakładają się na siebie i nie podlegają wyodrębnieniu oraz wobec treści art. 317 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. zachodzą jednocześnie w tym samym czasie, jeżeli wszystkie lokale znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa były przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie następuje więc skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego. Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość (udział w nieruchomości) w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 27 lutego 2014 r., II CSK 353/13; 26 czerwca 2014 r., II CSK 550/13; 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13). Taki pogląd został również zaprezentowany w postanowieniu Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, które zostało wydane w ramach rozpoznawanej sprawy.

10. Wyżej wymienione orzeczenia Sądu Najwyższego spotkały się ze stanowczą krytyką doktryny, w której wskazano, że przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia nie uwzględnia zarówno regulacji ustawy – Prawo spółdzielcze (w szczególności art. 19 § 3), jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prowadzi do przerzucenia odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej na osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jednak nie mają żadnego wpływu na powstanie zobowiązań podlegających zabezpieczeniu hipoteką. Jednocześnie odpowiedzialność taka nie ma uzasadnienia w konstrukcji osoby prawnej, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. W doktrynie wskazywano na sprzeczność przyjętej wykładni z wyraźnym brzmieniem art. 17¹⁸ u.s.m., który przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali traktuje jako skutek nabycia nieruchomości obciążonych tymi prawami przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego,

a więc w stanie wolnym od obciążeń. Aby bowiem doszło do podziału nieruchomości musi wprawdzie dojść do nabycia przedsiębiorstwa spółdzielni, natomiast w świetle brzmienia art. 317 ust. 2 u.p.u.n. w takim przypadku dochodzi do wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość wchodzącą w skład sprzedawanego przedsiębiorstwa. Skoro w chwili, w której dochodzi do podziału nieruchomości spółdzielczej, nie ma już hipoteki, bo ona właśnie równocześnie wygasa zgodnie z art. 317 ust. 2 u.p.u.n., to hipoteza art. 76 u.k.w.h. w ogóle tutaj nie zostaje wypełniona: nie ma momentu, w którym dochodziłoby do podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, bo podział i wygaśnięcie nastąpiły w tej samej chwili (zob. J. Pisuliński, *Hipoteka łączna na wyodrębnionym lokalu powstałym w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13*, Państwo i Prawo 2015/6; P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, Monitor Prawniczy 2015/16). Poza tym, skoro stosownie do art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przekształca się w hipotekę na nieruchomości (tzn. na lokalu będącym przedmiotem odrębnej własności), to *prima facie* widać, że nie jest możliwe, by hipoteka na nieruchomości spółdzielczej w tym samym momencie również zaczęła obciążać ten lokal. Hipoteka, która obciążała spółdzielcze prawo własnościowe, idzie za prawem, które obciąża – nie ma tu miejsca na jakąś nową hipotekę, która nagle dodatkowo zaczyna obciążać to prawo. Hipoteka na nieruchomości spółdzielczej wygasa wraz ze sprzedażą tej nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, dlatego w doktrynie wskazano, iż nie do przyjęcia jest pogląd, że hipoteka ta wygaśnie na tej nieruchomości równocześnie pojawia się na nowo powstałych nieruchomościach, które – jeszcze jako prawa spółdzielcze własnościowe (przed przekształceniem) – były wolne od obciążeń (zob. P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, Monitor Prawniczy 2015/16).

Zwrócono też uwagę, iż wprowadzenie do systemu prawnego art. 17¹⁸ u.s.m. wynikało z potrzeby ochrony osób posiadających prawo do mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej przed potencjalnymi skutkami upadłości w postaci utraty mieszkania będącego centrum życia i warunkiem minimum egzystencji. Celem ustawodawcy jest utrzymanie w mocy praw do mieszkania i pozostawienie uprawnionego w nie pogorszonej pozycji. Jak podnoszono, wynikająca z tych orzeczeń teza, która

czyni osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w takiej spółdzielni odpowiedzialnymi za długi spółdzielni, jest nie tylko sprzeczna z normami prawa, ale godzi w podstawowe poczucie sprawiedliwości, logiki i zdrowego rozsądku, a jej przyjęcie może doprowadzić do katastrofalnych skutków społecznych; w skali kraju tysiące niewinnych i całkowicie nieświadomych sytuacji, w której się znajdują, osób mogą zostać pozbawione dorobku całego życia. (P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, Monitor Prawniczy 2015/16).

11. Zdaniem Sądu Najwyższego w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, pogląd, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h., słusznie został poddany w piśmiennictwie a także w judykaturze krytyce, co skutkowało korektą orzecznictwa w tym zakresie w pełni dającą wyraz art. 17¹⁸ u.s.m., z którego jednoznacznie wynika, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* we własność lokalu, a zatem w prawo silniejsze (własność). Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. W takim też przypadku pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Taki kierunek wykładni został w sposób przekonujący zaprezentowany m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18, które – co istotne – zapadło w jednej z innych spraw związanych ze sprzedażą 13 kwietnia 2012 r. upadłego przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej.

Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu przychylił się do dotychczas wyrażanego w judykaturze stanowiska, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest zbyciem elementu przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, a osoba, która nabywa na tej podstawie odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa, o którym mowa w art. 317 u.p.u.n., a zatem nie odnosi się do niego

skutek, o którym stanowi ust. 2 zdania 2 tego przepisu, tj. nabycie w stanie wolnym od obciążeń. Jako że przekształcenie nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym, nie znajduje w tym przypadku również zastosowania art. 313 u.p.u.n.

W uzasadnieniu orzeczenia zwrócono jednak uwagę, że powyższe *per se* nie prowadzi do wniosku o przejściu hipoteki na nieruchomości lokalową powstałą wskutek przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółdzielni mieszkaniowej następuje nabycie budynku lub udziałów przez podmiot inny niż spółdzielnia mieszkaniowa, istniejące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu albo we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie następuje z mocy prawa, a zatem nie wymaga złożenia oświadczenia woli przez uprawnionego ani wpisu w księdze wieczystej. Skutek w postaci przekształcenia następuje z chwilą sprzedaży w toku postępowania upadłościowego budynku lub udziału w nim podmiotowi, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową.

Sąd Najwyższy w powołanym judykacie z 18 kwietnia 2019 r., odnosząc się do powyższego zagadnienia, wyszedł od celu unormowania art. 17¹⁸ u.s.m. Wskazał, że *ratio legis* tego przepisu stanowi ochrona uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Osoby te w razie braku wskazanego unormowania byłyby pozostawione bez tytułu do nieruchomości. Prawo rzeczowe, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego), może bowiem obciążać jedynie nieruchomość należącą do spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji nabycie budynku albo udziału przez inny podmiot musiałoby być niedopuszczalne (zakazane), albo prowadzić do wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu, względnie skutkować przełamaniem powyższej zasady zakresu przedmiotowego obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym. W tym ostatnim przypadku często ograniczenie podmiotowe po stronie właściciela obciążonej nieruchomości stawałoby się iluzoryczne, a w każdym razie stawiałoby pod znakiem zapytania celowość gospodarczą konstrukcji ograniczonego prawa rzeczowego unormowanego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z tym, z uwagi na podobieństwo między własnością lokalu, a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, jako uprawniającym do korzystania z lokalu i części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku, ustawodawca przesądził, iż w razie nabycia budynku albo udziału przez podmiot inny niż spółdzielnia, dotychczas istniejące

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w odrębną własność nieruchomości. Rozwiązanie to miało na celu uchronienie uprawnionego (spółdzielcy) przed utratą prawa służącego zaspokajaniu podstawowej potrzeby życiowej. Natomiast jeżeli nieruchomość zostałaby nabyta przez inną spółdzielnię mieszkaniową, wówczas istniejące dotychczas prawa spółdzielcze pozostają w kształcie niezmienionym.

Analizując charakter i skutki przekształcenia, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m., Sąd Najwyższy podkreślił, że skutek w postaci przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. następuje *ex lege*, a zatem niezależnie od woli zainteresowanych. Przekształcenie to stanowi przy tym postać zmiany prawa podmiotowego, która jest przewidziana w ustawie w razie powstania ściśle określonych okoliczności. Zmiana ta polega na powstaniu w miejsce istniejącego dotychczas ograniczonego prawa rzeczowego – prawa nowego o innej treści. Dochodzi do jednoczesnego zniesienia prawa istniejącego dotychczas i powstania w jego miejsce nowego. Według Sądu Najwyższego, rozwiązanie to nie może być kwalifikowane jako przypadek podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 76 u.k.w.h. Jest nim bowiem utworzenie nowych nieruchomości (rzeczy w sensie prawnym) na podstawie czynności prawnych bądź procesowych lub na podstawie decyzji administracyjnej. Podział, o którym stanowi art. 76 u.k.w.h., jest konsekwencją działania zainteresowanych stron albo organu władzy publicznej działającego na podstawie i w granicach przyznanych mu kompetencji polegającą na doprowadzeniu do zmiany istoty rzeczy nieruchomości, która stanowi cel tych aktów.

Sąd Najwyższy w powołanym judykacie podkreślił również, że wskutek będącego następstwem woli właściciela aktu polegającego na doprowadzeniu do prawnego przekształcenia rzeczy nieruchomości i utworzeniu w jej miejsce kilku nowych, powstanie hipoteki łącznej stanowi w istocie trwanie prawa zastawniczego w zakresie niezmienionym na tych nowoutworzonych przedmiotach, traktowanych z perspektywy obciążenia jako przedmiot tożsamy z dotychczasowym. Można zatem stwierdzić, że hipoteka trwa w niezmienionym kształcie na całości. Zmiany w postaci podziału nieruchomości na kilka nowych nie mogą bowiem wpływać na pogorszenie sytuacji wierzyciela hipotecznego, bez jego zgody, w postaci uzyskania zaspokojenia zabezpieczanej wierzytelności w określonej wysokości. Co więcej, konieczność zapewnienia należytej ochrony wierzyciela hipotecznego może prowadzić do podjęcia przez niego stosownych działań zmierzających do zapobieżenia pogorszenia się jego statusu i możliwości uzyskania odpowiedniego zaspokojenia. Inaczej jest jednak w

przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. W takim przypadku dochodzi w pierwszej kolejności do zmiany w sferze prawnorzeczowej, w ramach której nowopowstałe prawo własności lokalu powstaje w miejsce wcześniejszego prawa i jako takie nie jest skutkiem podziału nieruchomości. Powstanie nieruchomości lokalowej stanowi skutek *ex lege* przekształcenia, który jako taki nie może być zakwalifikowany jako podział nieruchomości w powyżej wskazanym znaczeniu. Tym samym nie znajduje w tym przypadku zastosowania art. 76 u.k.w.h.

W konsekwencji, w powołanej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że w przypadku przekształcenia na mocy art. 17¹⁸ u.s.m., dotychczas obciążająca nieruchomość hipoteka nie staje się prawem zastawniczym łącznym obciążającym nowopowstały lokal. Może ona istnieć i obciążać dalej nieruchomość jedynie w takim zakresie, w jakim nie dochodzi do wyodrębnienia lokali wskutek przekształcenia spółdzielczych praw do lokali. Wolne od obciążenia są nowe lokale powstałe wskutek zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. oraz części ułamkowe nieruchomości wspólnej stanowiące przedmiot udziału ich właścicieli w nieruchomości wspólnej. W przypadku, gdy tak powstałe lokale wraz z częściami ułamkowymi stanowiącymi przedmiot udziału ich właścicieli wyczerpują całość nieruchomości, hipoteka istniejąca dotychczas na tej ostatniej jako odrębnej rzeczy w sensie prawnym staje się bezprzedmiotowa i w konsekwencji z chwilą przekształcenia przestaje istnieć. Wynika to z faktu, iż w istocie przekształcenie prowadzi do ustania bytu prawnego tej rzeczy i powstania w jej miejsce (nie zaś z nich, jak w przypadku podziału) *ex lege* nowych lokali oraz nieruchomości wspólnej, której części ułamkowe są przedmiotami udziałów związanych z własnością lokali.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18, odszedł tym samym od poddanego krytyce poglądu, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zaznaczył, że przyjętą powyżej wykładnię art. 17¹⁸ u.s.m. oraz art. 76 u.k.w.h. wspierają nie tylko argumenty odwołujące się do celu i treści art. 17¹⁸ u.s.m., ale także treść ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2018, poz. 1285, zwanej dalej: pr.spół.). W jej świetle, w szczególności zaś na gruncie art. 19 § 3 pr.spół., zgodnie z którym członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania, nie budzi wątpliwości fakt, iż sytuacja prawna osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie może ulec

pogorszeniu w porównaniu ze stanem istniejącym przed przekształceniem, a tak należałoby ocenić sytuację, w której stawałyby się one podmiotami w istocie odpowiedzialnymi za cudzy dług niezależnie od swojej woli, lecz jedynie wskutek egzekucyjnego lub upadłościowego zbycia nieruchomości (budynku i gruntu). Przekształcenie prawa podmiotowego nie może prowadzić do wniosku o możliwości przerzucenia na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania osoby trzeciej, którą jest spółdzielnia.

Sąd Najwyższy wskazał dodatkowo na niedopuszczalność istnienia prawa zabezpieczającego, jakim jest hipoteka, w razie wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej z powodu utraty bytu dłużnika. Wyjaśnił, że zasada akcesoryjności wyklucza istnienie samoistnej hipoteki niesłużącej zabezpieczeniu wierzytelności jako prawa osobistego, a zatem takiego, które przysługuje przeciwko oznaczonemu dłużnikowi. Brak następstwa prawnego po stronie dłużnika skutkuje wygaśnięciem przysługujących wobec niego komukolwiek wierzytelności, a w związku z tym również wygaśnięciem praw akcesoryjnych. Zaspokojeniu podlega bowiem wierzytelność zabezpieczona hipoteką (o ile istnieje), nie zaś sama hipoteka, co wprost wynika z art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. Prawo zabezpieczające może istnieć jedynie tak długo, jak długo istnieje albo może powstać z określonego w umowie stosunku prawnego wierzytelność, którą prawo akcesoryjne ma zabezpieczać. Jest oczywiste, że w braku dłużnika stosunek taki trwać nie może, zatem ustaje byt także prawa zabezpieczającego (art. 94 u.k.w.h.). W miejsce spółdzielni dłużnikiem takim nie staje się podmiot, którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało *ex lege* przekształcone we własność. Kwestia ta pozostaje jednak bez znaczenia wobec ustaleń dotyczących skutku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Do podobnych słusznych wniosków doszedł Sąd Najwyższy również m.in. w postanowieniu z 8 października 2020 r., II CSK 769/18, uznając, że hipoteka, która obciążała nieruchomość spółdzielczą w chwili sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, nie obciąża prawa odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 października 2020 r. podkreślił, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym; nie ma zatem do niego zastosowania art. 313 u.p.u.n. Nie stanowi ono również zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, wobec

czego podmiot nabywający *ex lege* odrębną własność lokalu nie jest nabywcą przedsiębiorstwa i nie odnosi się do niego skutek przewidziany w art. 317 ust. 2 zd.2 u.p.u.n. w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń. Sąd Najwyższy podzielił również zapatrywanie, że ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi podział nieruchomości, a w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Zaznaczył jednak, że konsekwencją takiego podziału nie jest powstanie hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość lokalową.

Sąd Najwyższy w powołanej sprawie wyjaśnił, że reguła przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ma zastosowanie wtedy, gdy z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, stanowiące pochodną prawa do całości, co uzasadnia podział obciążeń. Natomiast art. 17¹⁸ u.s.m. dotyczy nabycia *ex lege* prawa własności przez uprawnionych z własnościowych spółdzielczych praw do lokali, jako pochodnego w stosunku do ich dotychczasowych praw spółdzielczych, niezależnie od prawa przysługującego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości macierzystej. Prawo odrębnej własności lokalu, które powstanie, będzie obciążone tak, jak było obciążone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a nie jak prawo własności całej nieruchomości. Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany, jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Sąd Najwyższy nie miał wątpliwości, że za taką wykładnią przemawia *ratio legis* art. 17¹⁸ u.s.m., który służy wzmocnieniu i ochronie praw osób uprawnionych do spółdzielczych praw do lokali w przypadku prowadzenia w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej postępowania upadłościowego, likwidacyjnego bądź egzekucyjnego.

Sąd Najwyższy podniósł, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inna spółdzielnia, spółdzielcze prawo do lokalu trwa dalej w niezmienionej postaci. Jeżeli jednak nabywcą nieruchomości jest inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* we własność lokalu, nie może ono bowiem obciążać nieruchomości innego podmiotu niż spółdzielnia. Rozwiązanie to stanowi wyjątek od zasad postępowania upadłościowego i egzekucyjnego, które przewidują, że w razie sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego (art. 317 ust. 2 u.p.u.n.) oraz

w toku postępowania egzekucyjnego (art. 1000 § 1 k.p.c.) obciążenia nieruchomości wygasają. Obciążenie w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wygasa, a w przypadku, gdy nabywcą nieruchomości spółdzielczej nie jest spółdzielnia, przekształca się w prawo silniejsze (własność), aby pozycja uprawnionego z tego prawa w toku postępowania upadłościowego (egzekucyjnego) prowadzonego przeciwko spółdzielni, nie uległa pogorszeniu.

Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h., a co za tym idzie, uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinien nabywać odrębną własność lokalu bez obciążeń hipoteką ciążącą wcześniej na nieruchomości spółdzielczej. Zdaniem Sądu Najwyższego, przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do przerzucenia na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni i groziłoby utratą prawa do lokalu z uwagi na obciążenie hipoteką powstałego z przekształcenia prawa odrębnej własności lokalu, z czym wiązałaby się możliwość egzekucyjnego zaspokojenia z tego prawa.

Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa (art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n.), a zatem nie może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący z mocy prawa i określony w art. 17¹⁸ u.s.m. skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomość uległa podziałowi. Powyższe przemawia również za brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Kluczowe znaczenie ma w tym przypadku właściwe zrozumienie zaistnienia zdarzeń równoczesnych – chodzi o tzw. „jurydyczną sekundę”, w której dochodzi do zbycia nieruchomości spółdzielni i zarazem do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność. Nabywca przedsiębiorstwa nabywa całą nieruchomość i zarazem traci jej część, bo obciążające tę nieruchomość prawa spółdzielcze przekształcają się z mocy prawa w odrębną własność. W hipotezie normy

dotyczącej jednego ze zdarzeń równoczesnych nie można przyjąć stanu faktycznego sprzed zaistnienia drugiego zdarzenia. Należy podkreślić, że art. 76 u.k.w.h. przewiduje powstanie hipoteki łącznej, jeśli dochodzi do podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, tymczasem w chwili, w której dochodzi do podziału nieruchomości spółdzielczej, nie ma już hipoteki, bo ona właśnie równocześnie wygasa zgodnie z art. 317 ust. 2 u.p.u.n. (zob. P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, Monitor Prawniczy 2015/16). Do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dochodzi ponieważ doszło do sprzedaży upadłościowej nieruchomości (art. 17¹⁸ u.s.m.), z którą to sprzedażą wiąże się wygaśnięcie hipoteki. Dlatego nielogiczne jest dopuszczenie do obciążenia własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej hipoteką, która wygasła, utraciła bowiem swą podstawę prawną.

12. Sąd Najwyższy w składzie niniejszym stoi na stanowisku prezentowanym w aktualnej judykaturze, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* we własność lokalu. Takie przekształcenie wynikające z art. 17¹⁸ u.s.m., nie może być jednak kwalifikowane jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Oznacza to, że pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej. Powyższy pogląd w najnowszym orzecznictwie jest w pełni akceptowany i został wyjaśniony w oparciu o przekonujące argumenty. Nie ma tym samym podstaw do uwzględnienia wniosku uczestnika o rozstrzygnięcie uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego obejmującego odpowiedź na pytanie, czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomość obciążona hipoteką i jednocześnie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, hipoteka ta wygasa także w stosunku do odrębnych praw własności lokali powstałych z mocy prawa w wyniku przekształcenia tych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

Mając na uwadze, że w zaskarżonym postanowieniu przyjęto odmienną interpretację analizowanych przepisów, należy przyznać rację Skarżącemu, że doszło w sprawie do naruszenia objętych skargą nadzwyczajną przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

13. W orzecznictwie wskazuje się, że przez „rażące” naruszenie prawa należy rozumieć naruszenie prawa na tyle wyraźne, że do jego ustalenia nie jest konieczne prowadzenie złożonych procesów intelektualnych. „Rażące” naruszenie prawa jest zwrotem ocennym, doświadczalnie niemierzalnym (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 10 stycznia 2019 r., II KK 74/18; 13 stycznia 2021 r., I NSNc 51/20). Do rażącego naruszenia prawa dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło w sposób oczywisty i bezsprzeczny wbrew treści normy prawnej, której wykładnia jednoznacznie pozwala przyjąć określony sposób rozwiązania sprawy, nie dając podstaw do zaakceptowania innych alternatywnych stanowisk (wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2015 r., V KK 194/15; postanowienie z 30 czerwca 2021 r., I NSNc 61/20). „Rażące” naruszenie prawa zachodzi, gdy zaskarżony wyrok można uznać za niewątpliwie sprzeczny z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć, gdy był wynikiem rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 4 stycznia 2007 r., V CNP 132/06; 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06; 31 marca 2006 r., IV CNP 25/05). Ocena tego, czy doszło do rażącego naruszenia prawa, jest przy tym uzależniona od wagi naruszonej normy, tj. jej pozycji w hierarchii norm prawnych, stopnia (istotności) jej naruszenia i skutków naruszenia dla stron postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 64/21; z 17 czerwca 2020 r., I NSNc 44/19, z 3 czerwca 2020 r., I NSNc 46/19; z 17 czerwca 2020 r., I NSNc 47/19; z 13 stycznia 2021 r., I NSNc 51/20).

Przyjęta przez Sąd Rejonowy wykładnia spornych przepisów była poddana ostrej krytyce doktryny, w której argumentowano, że przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia jest wykładnią *contra legem* (zob. J. Pisuliński, *Hipoteka łączna na wyodrębnionym lokalu powstałym w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13*, Państwo i Prawo 2015/6). W ramach tej krytyki podkreślano, że wykładnia przepisów nie może być prowadzona w taki sposób, by prowadzić do rażąco złych rozstrzygnięć. Tymczasem nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której Sąd Najwyższy, według komentatorów, nagina przepisy, działa wbrew oczywistemu *ratio legis*, doprowadzając do jawnej niesprawiedliwości, niedającej się zrozumieć ani od strony analizy prawnej, ani czysto intuicyjnej (zob. P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*,

Monitor Prawniczy 2015/16). To stanowisko doktryny, mające niewątpliwe podstawy, wskazuje na rażący charakter naruszenia prawa.

Co więcej, Sąd Najwyższy wiele razy podkreślał, że „[r]ażące» naruszenie prawa w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 2 u.SN. oznacza naruszenie relewantne z punktu widzenia przesłanki ogólnej skargi, czyli konieczności urzeczywistnienia zasady demokratycznego państwa prawnego” (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 64/2; z 24 marca 2021 r., I NSNc 134/20; z 8 czerwca 2021 r., I NSNc 25/19). W tym kontekście nie bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest wynikający z norm konstytucyjnych (art. 64 ust. 3 i art. 76 Konstytucji) wymóg zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony prawnej nabywcom odrębnych lokali mieszkalnych, przede wszystkim w razie upadłości spółdzielni (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11).

Patrząc zatem od strony przedmiotowej nie ma wątpliwości, iż naruszeniu wskazanych przez Skarżącego przepisów należy przypisać charakter rażący. Jednak z drugiej strony, zarzut rażącego naruszenia prawa jest podnoszony względem konkretnego rozstrzygnięcia konkretnego składu orzekającego, który działa w określonym otoczeniu normatywnym. Sąd Rejonowy stosownie do treści art. 398²⁰ k.p.c. oraz art. 386 § 6 k.p.c. związany był oceną prawną wyrażoną przez Sąd Okręgowy, który z kolei był związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Wyklucza to możliwość uznania, iż przez wydanie zaskarżonego orzeczenia doszło do rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 2 u.SN. O ile więc niewątpliwie porządek prawny Rzeczypospolitej został w rażący sposób naruszony, o tyle w świetle art. 398²⁰ k.p.c. oraz art. 386 § 6 k.p.c., nie sposób czynić zarzutu Sądowi Rejonowemu, że dopuścił się tym konkretnym rozstrzygnięciem rażącego naruszenia prawa.

W konsekwencji, skoro przesłanką skargi nadzwyczajnej może być wyłącznie rażące naruszenie przepisów prawa (zarówno materialnego jak i procesowego), przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, zarzuty skargi sformułowane w ramach podstawy szczególnej z art. 89 § 1 pkt 2 u.SN, nie mogły zostać uznane za zasadne w ramach kontroli nadzwyczajnej. Tym niemniej, obiektywne naruszenie porządku prawnego, które wyraźnie podniesiono w doktrynie, pozostaje istotne w kontekście oceny zaistnienia przesłanki funkcjonalnej skargi.

14. Nie mogły również odnieść zamierzonego rezultatu zarzuty skargi nadzwyczajnej dotyczące naruszenia zasady zaufania do państwa i jego organów oraz

zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP, które zostały sformułowane w ramach podstawy z art. 89 § 1 pkt 1 u.SN.

Sąd Najwyższy podkreśla, że w odniesieniu do przesłanki skargi nadzwyczajnej, określonej w art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, chodzi wyłącznie o zasady, które są „określone” (wskazane) w przepisach Konstytucji RP. Oznacza to, że w ramach tej przesłanki szczególnej skargi nie można formułować zarzutów naruszenia norm konstytucyjnych, których obowiązywanie jest efektem wykładni z art. 2 Konstytucji RP. Zasadami wprost określonymi w Konstytucji RP są np. zasady: ochrony małżeństwa i rodziny (art. 18 Konstytucji RP), godności (art. 30 Konstytucji RP), równości (art. 32 Konstytucji RP) lub ochrony praw dziecka (art. 72 Konstytucji RP). Natomiast zasada demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej i wywiedzione z niej zasady pochodne, takie jak zasada zaufania do państwa i zasada sprawiedliwości społecznej, zawierają się w podstawie ogólnej skargi nadzwyczajnej (art. 89 § 1 *in principio* u.SN) i tylko w ramach tej podstawy mogą być one skutecznie podnoszone. Inaczej rzecz ujmując, zasadami w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 1 u.SN są zasady konstytucyjne wprost w Konstytucji RP wskazane, poza tymi, które wynikają z art. 2 Konstytucji RP (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 31 sierpnia 2021 r., I NSNc 82/20).

15. W sprawie nie doszło również do naruszenia zasady legalizmu. Artykuł 7 Konstytucji RP stanowi, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. W judykaturze i piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że wspomniany przepis wyraża dwie zasady: legalizmu wymagającego działania na podstawie prawa oraz praworządności wymagającej przestrzegania prawa.

Sąd Najwyższy w najnowszym orzecznictwie podkreśla, że zasada legalizmu ma wyłącznie charakter formalny. Wymaga bowiem, aby organy państwa działały wyłącznie na podstawie prawa i nie czyniły tego poza zakresem ich kompetencji (*ultra vires*). Tym samym zarzuty naruszenia art. 7 Konstytucji RP muszą dotyczyć formalnych podstaw działań podejmowanych przez organy państwa (w tym również zakresu jurysdykcji i właściwości sądów), nie zaś zgodności z prawem merytorycznych rozstrzygnięć podejmowanych przez te organy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 7 grudnia 2021 r., I NSNc 26/21; 15 grudnia 2021 r., I NSNc 147/21).

16. Chcąc ocenić zasadność zarzutu naruszenia przez zaskarżone postanowienie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa wyrażonej w art. 32

Konstytucji RP należy zwrócić uwagę na ograniczony zasięg oddziaływania wykładni zastosowanej w postanowieniu Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13. Do roku 2019 znajdowała ona wprowadzie zastosowanie w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego, jednak wszystkie one dotyczyły spraw pozostających w związku z księgą wieczystą (...), której dotyczy niniejsza sprawa. Dostępne zbiory orzecznictwa (systemy Lex, Legalis) pozwalają przyjąć, że jedyne dwa orzeczenia odwołujące się do tej wykładni (postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 350/13 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13) powoływane były w charakterze *obiter dicta* jednak w sprawach dotyczących sprzedaży upadłościowej nie spółdzielni mieszkaniowych, ale spółek prawa handlowego (postanowienia Sądu Najwyższego z: 9 grudnia 2015 r., II CSK 22/15; 3 marca 2016 r., II CSK 165/15; 20 maja 2016 r., II CSK 527/15, zobacz także postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z 8 kwietnia 2016 r., II Ca 128/16.). Tym samym okazuje się, że niezwykle kontrowersyjna wykładnia przepisów prawa, której w doktrynie nie wahano się kwalifikować jako mającą charakter *contra legem*, de facto kształtowała orzecznictwo polskich sądów jedynie w odniesieniu do jednej jedynej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Trudno tym samym mówić o funkcjonowaniu na gruncie prawa polskiego dwóch różnych sposobów rozumienia skutków art. 17¹⁸ u.s.m. w związku z art. 317 i art. 313 u.p.u.n. W rzeczywistości, mieliśmy do czynienia z sytuacją funkcjonowania wyjątkowo niekorzystnej wykładni prawa względem członków jednej tylko spółdzielni mieszkaniowej, mających swoje lokale mieszkalne w jednym budynku przy ul. (...) w K., i którzy, na mocy art. 17¹⁸ u.s.m., stali się ich właścicielami.

Z punktu widzenia konstytucyjnego zakazu dyskryminacji podkreślić należy, że skoro ta dalece specyficzna wykładnia przepisów dotyczących upadłości spółdzielni mieszkaniowych została wskazana jako dodatkowe uzasadnienie przy rozstrzyganiu spraw z zakresu upadłości spółek prawa handlowego, oznacza to że na gruncie zakwestionowanej wykładni doszło do podobnego traktowania spółek prawa handlowego i spółdzielni mieszkaniowej, nie uwzględniając zasadniczej różnicy występującej pomiędzy tymi rodzajami osób prawnych.

Trybunał Konstytucyjny zwracał tymczasem uwagę, że spółka prawa handlowego stanowi podmiot o zasadniczo odmiennym charakterze od spółdzielni, w którym to nie substrat osobowy, lecz kapitał ma decydujące znaczenie, a cele działalności tego podmiotu są typowo komercyjne (wyrok TK z 16 czerwca 2015 r., K

25/12). Celem spółdzielni mieszkaniowej jest natomiast zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin (art. 1 ust. 1 u.s.m.). Ze względu na ten cel spółdzielnie mieszkaniowe posiadają wynikający z konstytucji szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji, a wyrazem tego jest uregulowanie problematyki ich funkcjonowania w odrębnej ustawie (zob. wyrok TK z 29 maja 2001 r., K 5/01). Cel ten jest w szczególności realizowany w art. 17¹⁸ u.s.m., który przewiduje mechanizm przekształcenia z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w prawo odrębnej własności lokalu w przypadku zbycia budynku w toku postępowania upadłościowego podmiotowi innemu niż spółdzielnia mieszkaniowa. Odpowiednika takiego przepisu nie ma natomiast w odniesieniu do upadłości spółek prawa handlowego, których przedsiębiorstwo stanowią lokale mieszkalne.

Dlatego dokonywanie wykładni przepisów dotyczących sytuacji upadłości spółdzielni mieszkaniowej, mających ewidentnie funkcję ochronną względem podmiotów spółdzielczego prawa do lokalu, która prowadziłaby do tych samych efektów, do jakich prowadzi wykładnia przepisów dotyczących upadłości spółki prawa handlowego, a zatem podmiotu o statusie prawnym wyraźnie różnym od statusu spółdzielni, przy czym różnica ta jest wyraźnie widoczna już na poziomie konstytucyjnym, narusza zasadę równego traktowania. Mamy tu bowiem do czynienia z sytuacją, na której możliwość zaistnienia zwracał uwagę Trybunał Konstytucyjny w sprawie K 15/97 wskazując, że w pewnych wypadkach „równe traktowanie podmiotów czy sytuacji odmiennych może naruszać zasadę równości, bo oznaczać może dyskryminację lub faworyzowanie jednych podmiotów względem drugich” (Orzeczenie TK z 29 września 1997 r., K. 15/97, OTK ZU 3-4/1997, poz. 37, pkt IV.1). Na gruncie art. 32 Konstytucji RP organy stosujące prawo mają zatem obowiązek przestrzegać tego, by wszystkie podmioty prawa (adresaci norm prawnych), charakteryzujące się daną cechą istotną (relewantną) w równym stopniu, były traktowane równo, a więc według jednakowej miary, bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących (zob. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z: 6 maja 1998 r., K 37/97; 20 października 1998 r., K 7/98; 17 maja 1999 r., P 6/98; z 21 września 1999 r., K 6/98; 4 stycznia 2000 r., K 18/99; 18 grudnia 2000 r., K 10/00; 21 maja 2002 r., K 30/01; 22 lutego 2005 r., K 10/04; 18 grudnia 2008 r., K 19/07). Z zasady równości wynika więc „nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii)” (zob. wyrok TK z 18 kwietnia 2000 r., K 23/99). Oznacza to jednak również

konieczność uwzględnienia istniejących różnic w odniesieniu do cechy relewantnej i zakaz czynienia w drodze wykładni równą sytuacji prawnej podmiotów istotnie się między sobą pod tym względem różniących.

17. W kontekście zasady równości wobec prawa, należy dodatkowo zwrócić uwagę również na odrębność sytuacji odnoszącej się do wspomnianych na wstępie uzasadnienia i w tytule skargi 13 hipotek współobciążonych. W tym przypadku doszło jeszcze przed sprzedażą upadłościową przedsiębiorstwa (a już po wpisie hipoteki do działu IV. księgi macierzystej) do ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w jej zasobach, a następnie przeniesienie jego własności na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 86 u.p.u.n. i art. 54¹ u.s.m. Chociaż więc czynność ta nie może być utożsamiana ze „sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u.n., i nie przesądzając tego, na ile mogą znaleźć do niej zastosowanie postanowienia tego przepisu w drodze analogii, Sąd Najwyższy w niniejszym składzie stoi na stanowisku, iż nie oznacza to, że hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową wyodrębnioną uprzednio z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej nie wygasa w stosunku do tej nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni obejmującego sprzedaż współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została uprzednio wyodrębniona. Taka interpretacja oznaczałaby bowiem wyłącznie negatywne i niczym nieuzasadnione skutki skorzystania przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z przysługującego jej uprawnienia wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. Wiodłoby to do sytuacji skrajnie niesprawiedliwej, gdy w przypadku tej samej hipoteki obciążającej księgę macierzystą i jej wygaśnięcia wskutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, obciążałaby ona nadal wyodrębnione z księgi tej nieruchomości należące do osób, które z własnej inicjatywy, wyłącznie wskutek realizacji przysługującego im prawa podmiotowego, przekształciły przysługujące im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo własności nieruchomości (ponosząc jeszcze przy tym koszty spłat, o których mowa w tym przepisie – w tym spłat przypadających na ten lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami), podczas gdy nie pojawia się w księgach wieczystych lokali wyodrębnionych wskutek przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do

lokalu wskutek sprzedaży upadłościowej zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m. Tym samym, Sąd Najwyższy w niniejszym składzie wyraża stanowisko, iż art. 317 i 313 u.p.u.n. tak jak stosowane są w przypadku hipoteki w sytuacji faktycznej objętej zakresem zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m., tak analogicznie powinny być zastosowane również do sytuacji uprzedniego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w efekcie skorzystania przez uprawnionego z art. 17¹⁴ u.s.m.

18. Nadto zauważyć należy, co też nie jest bez znaczenia dla ustaleń dotyczących obciążenia hipoteką wspomnianych powyżej pierwotnie 13 lokali współobciążonych, (w chwili obecnej, wskutek innych czynności prawnych lub orzeczniczych nie wszystkie one obciążone są hipoteką co pozostaje wszelako bez znaczenia dla niniejszych rozważań), że w efekcie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium (...) doszło do sprzedaży całego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej, w ten sposób doprowadzono do likwidacji masy upadłości i utraty bytu prawnego dłużnika. Tym samym doszło do wygaśnięcia wierzytelności, zaś stosownie do art. 94 u.k.w.h. wiedzie to do wygaśnięcia hipoteki dotychczas wierzytelność tę zabezpieczającą. Również z tej przyczyny hipoteka przymusowa kaucyjna łączna wymaga wykreślenia z wszystkich ksiąg współobciążonych.

Na marginesie Sąd Najwyższy zauważa także, iż zastosowanie art. 76 u.k.w.h. do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości lokalowej jest z punktu widzenia litery tego przepisu wątpliwe. Podział nieruchomości nie wynika bowiem z prawa własności (wyodrębnienia lokalu z nieruchomości) lecz jest skutkiem wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. roszczenia, którego podstawą jest ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomość. Przepis ten nie ma z pewnością zastosowania do podziału *ex lege*, jak ma to miejsce w sytuacji, o której mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Jeżeli podstawa czynności nie leży w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, podział nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Biorąc to pod uwagę hipoteka w działach IV ksiąg wieczystych lokali (przekształconych już po jej wpisie w księdze macierzystej) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie uprawnienia wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. nie powinna w ogóle obciążać tych ksiąg. Z pewnością wskazuje to natomiast także na zasadność wykreślenia jej

wpisów w tych księgach wraz z wykreśleniem z księgi macierzystej i z ksiąg prowadzonych dla nieruchomości lokalowych przekształconych z ograniczonego prawa rzeczowego w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. (odmiennie zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. II CSK 351/13, *nota bene* dotyczące jednej z 13 nieruchomości współobciążonych w przedmiotowej sprawie).

19. Wracając do istoty naruszenia prawa w niniejszej sprawie zaskarżonej skargą nadzwyczajną należy zauważyć, że wskutek zastosowania niekorzystnych z punktu widzenia wnioskodawcy rezultatów wykładni spornych przepisów materialnoprawnych, w oczywisty sposób doszło również do pozbawienia go właściwej ochrony sądowej, w tym prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy w prawidłowy i rzetelny sposób (art. 45 Konstytucji RP).

20. Wskutek nieuprawnionego obciążenia nieruchomości wnioskodawcy hipoteką przymusową nastąpiło również nieuzasadnione wkroczenie w prawo własności przysługujące jemu, a w dalszej kolejności również pierwotnie uprawnionym ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Naruszona została tym samym także pewna sfera autonomii w zakresie korzystania przez wnioskodawcę z przysługującego mu prawa własności. Sąd Najwyższy nie ma w tym przypadku wątpliwości, że ingerencja sądu wieczystoksięgowego w naturę przysługującego wnioskodawcy prawa własności nieruchomości nabytej *ex lege* w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, miała charakter bezprawny. Ta nieuprawniona ingerencja pozbawiła wnioskodawcę gwarantowanej mu na gruncie art. 64 Konstytucji RP ochrony prawa własności.

21. Sąd Najwyższy stwierdził zaistnienie przesłanek szczegółowych skargi nadzwyczajnej z art. 89 § 1 pkt 1 u.SN w postaci naruszenia zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP), prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy w prawidłowy i rzetelny sposób (art. 45 Konstytucji RP) oraz prawa do własności (art. 64 Konstytucji RP), co pozwala przejść do dalszego etapu kontroli nadzwyczajnej w postaci zbadania, czy w wyniku wspomnianego naruszenia, można mówić o konieczności uchylecia lub zmiany zaskarżonego orzeczenia celem zapewnienia poszanowania zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Dokonując oceny ziszczenia się przesłanki funkcjonalnej, czyli oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń z zasadą wynikającą z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe staje się ważenie konstytucyjnych wartości. Przemawia

za tym nie tylko jej charakter jako normy-zasady, której zachowanie jest oceniane nie tyle w dychotomicznych kategoriach naruszenia bądź nienaruszenia, ale przez ocenę stopnia jej realizacji w optymalizacyjnej konfrontacji z innymi zasadami. Przemawia za tym również fakt, że art. 89 § 1 *principium* u.SN nie mówi o przestrzeganiu lub nienaruszeniu wskazanej w nim normy, ale o konieczności zapewnienia zgodności z tą zasadą. Tym samym, zgodność z art. 2 Konstytucji RP jest nie tyle kryterium poprawności, co swoistym celem kontroli nadzwyczajnej – stanem, który powinien zostać urzeczywistniony w wyniku rozpoznania skargi. Z samej natury normy będącej zasadą wynika konieczność stosowania zasady proporcjonalności przy ocenie jej realizacji (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; z 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 89/20).

Zważywszy na specyfikę kontroli nadzwyczajnej, celem ostatniego jej etapu jest wykazanie, że natura i rozmiar nieprawidłowości popełnionych przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia usprawiedliwia odstępianie od – wynikającej skądinąd również z zasady państwa prawnego – ochrony powagi rzeczy osądzonej i zmianę lub uchylenie zaskarżonego postanowienia. Co do zasady bowiem, art. 2 Konstytucji RP stoi na straży ostateczności i trwałości prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych, jednak niekiedy natura i ciężar uchybień popełnionych przy wydawaniu orzeczenia, które się uprawomocniło, może nakazywać danie pierwszeństwa względem wynikającym z konieczności ochrony innych praw i wolności konstytucyjnych.

22. W obecnej sprawie wazeniu podlegają zatem, z jednej strony ochrona stabilności prawomocnych orzeczeń sądowych, z drugiej zaś strony wzgląd na konieczność zapewnienia równości wobec prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy w prawidłowy i rzetelny sposób, a także ochrona prawa do własności.

Warto zauważyć, że Sąd Najwyższy w wyroku z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11 wyraził godne aprobaty zapatrywanie, że sądy polskie powinny – w ramach obowiązującego w chwili orzekania systemu prawa (art. 58 § 2 k.c., art. 353¹ k.c.) – dążyć do zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony prawnej nabywcom odrębnych lokali mieszkalnych, przede wszystkim w razie upadłości nierzetelnego dewelopera [...] zwłaszcza że potrzeba takiej ochrony wynika także z odpowiednich norm konstytucyjnych (art. 64 ust. 3 i art. 76 Konstytucji). Bez wątpienia sytuacja prawna osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie może ulec pogorszeniu w porównaniu ze stanem istniejącym przed przekształceniem. Członkowie

spółdzielni nie powinni ponosić konsekwencji nieudolności ustawodawcy, i braku właściwie uregulowanego konfliktu między potrzebą ochrony interesów wierzycieli spółdzielni (w tym wierzycieli hipotecznych) i osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.

Podkreślić należy, że zarówno hipoteka, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlegają konstytucyjnej – i w zasadzie równej – ochronie (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Na rzecz przyznania ochrony osobom, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przed ochroną wierzycieli hipotecznych spółdzielni przemawiają także art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji RP. Z pierwszego przepisu wynika nakaz ochrony przed bezdomnością, tymczasem w razie obciążenia hipoteką łączną lokali powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali właściciele tych lokali mogliby zostać pozbawieni ich własności i wyeksmitowani z zajmowanych lokali w razie wszczęcia egzekucji przez wierzyciela hipotecznego. Ochrona z art. 76 Konstytucji RP powinna natomiast odnosić się także do takich działań władz spółdzielni, które prowadzą do przerzucenia odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni na jej członków. Przy ocenie przesłanki funkcjonalnej nie bez znaczenia pozostaje też naruszenie przepisów ustawy prawo upadłościowe, ustawy o księgach wieczystych i hipotece i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ze względu na związanie Sądu Rejonowego wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy nie można było przypisać składowi orzekającemu Sądowi Rejonowego rażącego naruszenia prawa, jednak w perspektywie prawnoprzemiotowej bez wątpienia doszło do poważnego naruszenia obowiązującego prawa. Konkretnie, doszło do jaskrawego naruszenia art. 17¹⁸ u.s.m., którego niewątpliwym celem jest ochrona osób posiadających prawo do mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej przed potencjalnymi skutkami upadłości w postaci utraty mieszkania będącego centrum życia dla tych osób. Wykładnia zastosowana przez Sąd Rejonowy doprowadziła do pogorszenia sytuacji tych osób w porównaniu ze stanem istniejącym przed przekształceniem. Była ona nie tylko sprzeczna z normą prawną, ale godziła też w podstawowe poczucie sprawiedliwości, a jej akceptacja może prowadzić do katastrofalnych skutków społecznych.

W konsekwencji, należy podzielić stanowisko Skarżącego, że będące przedmiotem kontroli nadzwyczajnej postanowienie Sądu Rejonowego narusza art. 2 Konstytucji RP, w szczególności w aspekcie urzeczywistniania zasady sprawiedliwości społecznej w odniesieniu do sposobu traktowania przez władze publiczne. Orzeczenie to wykreowało stan prawny odmienny w stosunku do orzeczeń zapadłych w innych

podobnych sprawach, w tym związanych ze sprzedażą 13 kwietnia 2012 r. upadłego przedsiębiorstwa Spółdzielni „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej, czego przykładem jest choćby powołane już postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18. Orzeczenie to nie tylko nie zapewnia odpowiedniego poziomu ochrony prawnej nabywcom odrębnych lokali mieszkalnych w razie upadłości spółdzielni, ale istotnie pogarsza sytuację prawną tych osób, prowadząc do obciążenia hipoteką powstałych lokali, w sytuacji gdy przednio przysługujące właścicielom tych lokali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego nie było hipoteką obciążone.

23. W tej sytuacji, Sąd Najwyższy nie ma wątpliwości, że w celu zapewnienia zgodności z wymienionymi wyżej zasadami demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, koniecznym jest przełamanie zasady stabilności i trwałości prawomocnego orzeczenia, i uchylenie zaskarżonego postanowienia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że z przyczyn opisanych wyżej zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego obarczone jest wadami o fundamentalnym znaczeniu w świetle zasad demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

24. Zgodnie z art. 91 § 1 u.SN, w przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy uchyla zaskarżone orzeczenie w całości lub w części i stosownie do wyników postępowania orzeka co do istoty sprawy albo przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi, w razie potrzeby uchylając także orzeczenie sądu pierwszej instancji, albo umarza postępowanie. Sąd Najwyższy oddala skargę nadzwyczajną, jeżeli stwierdzi brak podstawy do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

Przepis ten reguluje zatem kompleksowo sposób rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej. Z tego też względu, w świetle art. 95 u.SN, w zakresie objętym unormowaniem art. 91 § 1 u.SN, nie mogą być stosowane przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego dotyczące skargi kasacyjnej. Dotyczy to konkretnie art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 oraz art. 398¹⁶ k.p.c., które regulują dopuszczalny sposób rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej. Stosowanie tych przepisów wprowadzić nie zostało wyłączone w taki sam sposób, jak w przypadku art. 398⁴ § 2 oraz art. 398⁹ k.p.c., które zostały bezpośrednio wskazane w treści art. 95 pkt 1) u.SN, jednak jest ono niedopuszczalne ze względu na treść art. 95 *principium* u.SN, która *a contrario* wyłącza możliwość stosowania przepisów kodeksu postępowania cywilnego w zakresie uregulowanym przez przepisy u.SN. Zważywszy zatem na fakt, że

dopuszczalny sposób rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej został uregulowany w art. 91 u.SN, nie znajdują w tym zakresie zastosowania przepisy k.p.c. Podkreślić bowiem należy, że art. 95 u.SN nie wyłącza stosowania żadnego spośród przepisów ustawy o Sądzie Najwyższym, a jedynie dopuszcza subsydiarne stosowanie przy rozpoznawaniu skargi nadzwyczajnej, stosowanie wskazanych tam przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Sąd Najwyższy stwierdził to już kilkakrotnie wskazując, że art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 oraz art. 398¹⁶ k.p.c. nie ma zastosowania w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej z uwagi na odrębne uregulowanie sposobów rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej w art. 91 § 1 u.SN (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 8 maja 2019 r., I NSNc 2/19; z 24 lipca 2019 r., I NSNc 9/19; z 13 maja 2020 r., I NSNc 28/19).

25. Z tego też względu istnieje zasadnicza różnica pomiędzy przyjętymi przez prawodawcę rozwiązaniami odnośnie do sposobu rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej oraz skargi nadzwyczajnej. W przypadku uwzględnienia skargi kasacyjnej zasadą jest wydanie przez Sąd Najwyższy orzeczenia kasatoryjnego, uchylającego zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania sądowi niższej instancji (art. 398¹⁵ k.p.c.), natomiast orzeczenie reformatoryjne (co do istoty sprawy) może być wydane tylko, gdy skarżący złoży odpowiedni wniosek i gdy jedyną zasadną podstawą skargi kasacyjnej (i to oczywiście uzasadnioną) jest naruszenie prawa materialnego (art. 398¹⁶ k.p.c.). W przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej sposób rozstrzygnięcia został uzależniony natomiast od „wyników postępowania”. Co więcej, sposób sformułowania art. 91 § 1 u.SN daje wyraźną preferencję orzeczeniu co do istoty sprawy przed przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi. „Podstawowym sposobem rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej jest zatem rozstrzygnięcie reformatoryjne, polegające na orzeczeniu co do istoty sprawy” (K. Szczucki, *Ustawa o Sądzie Najwyższym. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 483-484).

Wskazane różnice pomiędzy konstrukcją rozstrzygnięć w przypadku uwzględnienia skargi kasacyjnej oraz skargi nadzwyczajnej wynikają z zupełnie innego systemowego umiejscowienia tych dwóch nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skarga nadzwyczajna stanowi środek zapewniający kontrolę konstytucyjności sądowego stosowania prawa, a jej wprowadzenie do systemu prawnego wypełniło długo istniejącą lukę w systemie ochrony konstytucyjnych praw i wolności. W skardze nadzwyczajnej, podobnie jak w skardze konstytucyjnej, mocno uwidacznia się jej aspekt publicznoprawny. Specyfika skargi nadzwyczajnej polega na tym, że odmiennie niż skarga kasacyjna nie stanowi ona jedynie środka mającego na celu zapewnienie

jednolitości orzecznictwa w ramach nadzoru judykacyjnego (art. 183 ust. 1 Konstytucji RP) ale przede wszystkim służy ona zapewnieniu zgodności aktów władzy sądowniczej z szerzej pojmowanym łaodem konstytucyjnym, na czele z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. O ile więc sposób uregulowania możliwych rozstrzygnięć w przypadku uwzględnienia skargi kasacyjnej w art. 398¹⁵ oraz art. 398¹⁶ k.p.c. ogranicza zakres kompetencji Sądu Najwyższego w obszarze sprawowania nadzoru judykacyjnego, uzależniając możliwość reformatoryjnego rozstrzygnięcia od sformułowania stosownego wniosku przez skarżącego, o tyle w regulacji prawnej dotyczącej skargi nadzwyczajnej, uwzględniona została jej natura, znajdująca wyraz w jej celu określonym w art. 89 § 1 u.SN. Jest nim zapewnienie zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Konieczność urzeczywistnienia tego celu, nakazuje odstąpić od skrępowania Sądu Najwyższego ścisłym przestrzeganiem zakresu żądania skarżącego, jeśli wyniki postępowania wskazują, że orzeczenie kasatoryjne nie pozwoli zrealizować należycie dyspozycji art. 89 § 1 u.SN. W sytuacji takiej konieczne jest wydanie orzeczenia reformatoryjnego.

26. Na marginesie jedynie warto zaznaczyć, że dopiero w braku regulacji art. 91 § 1 u.SN należałoby stosowanie do art. 95 pkt 1 u.SN stosować art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 k.p.c., art. 398¹⁶ k.p.c., z uwzględnieniem jednak specyfiki skargi nadzwyczajnej, a w szczególności celu kontroli nadzwyczajnej, określonego w art. 1 ust. 1 b) i art. 89 § 1 u.SN., co także prowadziłoby do wniosku o możliwości orzeczenia reformatoryjnego, niezależnie od wniosku skarżącego, w przypadku gdy ze względu na znaczny upływ czasu od wydania zaskarżonego orzeczenia, uwzględniając charakter sprawy, w celu zapewnienia stabilności stosunków prawnych zasadne byłoby orzeczenie reformatoryjne, przywracające stan zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Tym bardziej, że jak już wskazywał Sąd Najwyższy, niedostatki po stronie podmiotu uprawnionego do inicjacji kontroli nadzwyczajnej nie powinny negatywnie zaciążyć na sytuacji obywatela, którego sytuacja życiowa uległa już daleko idącej komplikacji w wyniku naruszenia zasady zaufania do państwa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2021 r., I NSNc 26/21).

27. W realiach niniejszej sprawy zarówno ze względu na zakres i znaczenie stwierdzonych naruszeń konstytucyjnych wolności praw i zasad oraz charakter sprawy dotyczący się stosunków własnościowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych, jak też

przede wszystkim ze względu na wymóg zapewnienia pewności prawa, w szczególności mając na względzie znaczny upływ czasu od wydania zaskarżonego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał, że dla przywrócenia stanu zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej konieczne jest wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, niezależnie od zakresu wniosku sformułowanego przez skarżącego.

Tym samym Sąd Najwyższy dokonuje niniejszym postanowieniem czynności orzeczniczej polegającej na wykreśleniu spornej hipoteki. Sąd Najwyższy stwierdza, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium (...) (E. N. – notariusz w K.) tj. z dniem 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni zgodnie z wnioskiem sformulowanym w tym akcie notarialnym. Z przyczyn szeroko przytoczonych w uzasadnieniu powyżej hipoteka ta nie powinna także obciążyć nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stąd też sformułowanie w pkt. 3 nakazujące Sądowi Rejonowemu w K. realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych.

Z uwagi na charakter postępowania, w ramach którego została zainicjowana skarga nadzwyczajna (postępowanie wieczystoksięgowe o wpis, nie zaś o uzgodnienie treści księgi w trybie art. 10 u.k.w.h.) sąd może jedynie dokonać czynności o charakterze wpisu. Stąd też Sąd Najwyższy orzekł o wykreśleniu spornej hipoteki. Z uwagi na deklaratywność wykreślenia hipoteki, sposób odniesienia się do tej kwestii i tryb postępowania nie ma w rozpatrywanej sprawie większego znaczenia, jeżeli chodzi o skutki prawne dokonania zarówno czynności orzeczniczej (dokonanej w pkt. 2 przez Sąd Najwyższy), jak i czynności technicznej (której dokona Sąd Rejonowy zgodnie z pkt. 3 postanowienia). Rozbicie pomiędzy sferą orzecniczą i techniczną wpisu (art. 626⁸ § 6 k.p.c.), choć można uznać za działanie nietypowe, to jednak jest ono w pełni dopuszczalne a w obecnej sprawie jest w najwyższym stopniu uzasadnione zważywszy na podniesione w uzasadnieniu okoliczności, które przemawiają zarówno za uchyleniem zaskarżonego orzeczenia jak i za orzeczeniem co do istoty sprawy.

Zdanie odrębne od wyroku i jego uzasadnienia złożyła SSN Ewa Stefańska.

**Zdanie odrębne SSN Ewy Stefańskiej
do POSTANOWIENIA i jego uzasadnienia Sądu Najwyższego
z dnia 16 lutego 2022 r.,
w sprawie I NSNc 601/21**

Zgłaszam zdanie odrębne do postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, w części, w której Sąd Najwyższy orzekł merytorycznie o uchyleniu zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...), i wykreśleniu wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł, oraz przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej (...) i księgach współobciążonych.

Podzielam natomiast co do zasady decyzję procesową, że skarga nadzwyczajna zasługiwała na uwzględnienie. Przy czym, w odniesieniu do przesłanek naruszenia konstytucyjnej zasady równości opowiadam się za odmienną argumentacją prawną niż przedstawiona w uzasadnieniu postanowienia z 16 lutego 2022 r.

Moim zdaniem, w świetle ujawnionej rozbieżnej wykładni tożsamyh norm w zakresie skutków prawnych zbycia przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego na rzecz podmiotu innego niż spółdzielnia i odmiennej praktyki orzeczniczej w tym zakresie w obiektywnie podobnych okolicznościach faktycznych, prowadzącej do nieuprawnionego zróżnicowania pozycji prawnych osób należących do tej samej grupy, tj. pierwotnie uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, można mówić o naruszeniu konstytucyjnej i fundamentalnej wartości, wyrażonej w art. 32 Konstytucji RP, w postaci zasady równości. Bez wątpienia w następstwie wydania zaskarżonego orzeczenia o ponownym wpisie hipoteki - co doprowadziło do powstania po stronie wnioskodawcy, a w dalszej kolejności również innych pierwotnie uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania - sytuacja prawna i majątkowa wnioskodawcy, a także innych uprawnionych ze

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, znajdujących się w obiektywnie zbliżonej sytuacji faktycznej (w tym: uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w stosunku do których wydano orzeczenia na podstawie aktualnej i w oczywisty sposób korzystniejszej z ich punktu widzenia interpretacji spornych przepisów).

Taki stan rzeczy pozostaje w sprzeczności z wypływającym z zasady równości nakazem równego, czyli jednakowego traktowania wszystkich adresatów normy prawnej, co oznacza zarówno zakaz dyskryminowania, jak i zakaz faworyzowania takich osób. Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (w tym przypadku: uprawnieni ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) powinny być traktowane równo, a więc według jednakowej miary, bez różnicowań dyskryminujących lub faworyzujących.

Równość traktowania (równość wobec prawa) na gruncie art. 32 Konstytucji RP odnosi się do sfery stosowania obowiązujących regulacji prawnych. Daje temu wyraz art. 32 ust. 1 zd. 2 Konstytucji RP, formułując obowiązek równego traktowania „wszystkich” przez władze publiczne. W bardziej precyzyjnym ujęciu oznacza to nakaz równego traktowania tych wszystkich adresatów norm prawnych, których - ze względu na przynależność do określonej kategorii - uznać należy za „podobnych”, jak też nakaz podejmowania przez organy stosujące prawo decyzji indywidualnych bez względu na jednostkowe cechy adresata, które są nieistotne z punktu widzenia hipotezy danej normy. Niewątpliwie takim organem władzy publicznej jest sąd, który musi stosować przepisy prawne zgodnie z zasadą równości. Nie może zatem w oparciu o te same podstawy prawne różnicować sytuacji podmiotów podobnych, tak jak miało to miejsce w omawianej sprawie.

Odnosząc się do sposobu rozstrzygnięcia w sprawie ze skargi nadzwyczajnej, w mojej ocenie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 lutego 2022 r. - orzekając merytorycznie o uchyleniu zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...), i wykreśleniu wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł oraz przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze

wieczystej (...) i księgach współobciążonych - wyszedł poza granice zaskarżenia, a co za tym idzie, orzekł również ponad żądanie w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c.

Moim zdaniem, celem zapewnienia zgodności z zasadami demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w sprawie I NSNc 601/21 należało wydać orzeczenie kasatoryjne i uchylić zaskarżone postanowienie, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w K. (sądowi wieczystoksięgowemu).

Należy zwrócić uwagę, że w zaskarżonym skargą nadzwyczajną postanowieniu z 29 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w K. - po ponownym rozpoznaniu skargi uczestnika M. na orzeczenie referendarza sądowego z 18 maja 2012 r. - rozstrzygnął jedynie w odniesieniu do części wniosku z 17 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy uchylił bowiem zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie spornej hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika z księgi wieczystej (...) (tj. księgi macierzystej). Sąd Rejonowy w K. w zaskarżonym orzeczeniu nie wypowiedział się natomiast w odniesieniu do pozostałej części żądania dotyczącego wykreślenia spornej hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z działu IV każdej z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Powyższe oznacza, że Sąd Najwyższy w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej nie mógł odnieść się do tej części wniosku z 17 kwietnia 2012 r., która nie była przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy w K..

Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę nadzwyczajną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw. Granice skargi nadzwyczajnej są określone przede wszystkim zakresem (granicami) zaskarżenia. Poza granice zaskarżenia Sąd Najwyższy w ramach kontroli nadzwyczajnej nie może wykroczyć. Związanie Sądu Najwyższego w aspekcie przedmiotowym oznacza niedopuszczalność takiego rozpoznania skargi nadzwyczajnej, która dotyczyłaby niezaskarżonej części orzeczenia sądu powszechnego. Jednocześnie, uwzględniając specyfikę postępowania ze skargi nadzwyczajnej, w moim przekonaniu oczywistym jest, że Sąd Najwyższy w ramach kontroli nadzwyczajnej nie może również orzekać o przedmiocie nieobjętym treścią zaskarżonego orzeczenia sądu powszechnego. Również w przypadku sprawy ze skargi nadzwyczajnej obowiązuje bowiem zakaz

orzekania ponad żądanie, który odnosić należy do treści zaskarżonego orzeczenia. Zakaz orzekania ponad żądanie w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej należy zatem rozumieć w ten sposób, że Sąd Najwyższy nie może orzec w szerszym wymiarze przedmiotowym niż orzekł sąd powszechny w zaskarżonym skargą orzeczeniu. Inaczej mówiąc, przepis art. 321 § 1 k.p.c. na gruncie sprawy ze skargi nadzwyczajnej należy odczytywać w ten sposób, że rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego powinno korespondować z przedmiotem wskazanym w treści zaskarżonego orzeczenia. W ramach kontroli nadzwyczajnej Sąd Najwyższy rozstrzyga bowiem o prawidłowości zaskarżonego orzeczenia w granicach jego treści i przedmiotu. Tym samym oczywistym jest, że Sąd Najwyższy w ramach kontroli nadzwyczajnej nie może orzekać o żądaniach, o których nie rozstrzygał w zaskarżonym skargą orzeczeniu sąd powszechny. Moim zdaniem, o treści rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej, zarówno w sensie pozytywnym jak i negatywnym, powinien zatem decydować z jednej strony zakres zaskarżenia, a z drugiej - treść zaskarżonego orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe, uważam, że skoro w sprawie I NSNc 601/21 skarga nadzwyczajna została złożona od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., wydając postanowienie z 16 lutego 2022 r. Sąd Najwyższy nie mógł rozstrzygnąć samodzielnie o części żądania nierozpoznanej przez Sąd Rejonowy w K. w zaskarżonym skargą orzeczeniu.

Jednocześnie, moim zdaniem, w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej - podobnie jak w postępowaniu kasacyjnym - możliwość merytorycznego rozstrzygnięcia, tj. uchylecia przez Sąd Najwyższy zaskarżonego orzeczenia i orzeczenia co do istoty sprawy, powinna być uzależniona od zamieszczenia w skardze nadzwyczajnej odpowiedniego wniosku w tym względzie. Jeśli podmiot skarżący nie złożył wniosku o wydanie przez Sąd Najwyższy rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, orzeczenie takie w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej nie powinno zapaść, a Sąd Najwyższy powinien poprzestać na wydaniu orzeczenia kasatoryjnego.

Wprawdzie ustawa o Sądzie Najwyższym w art. 91 § 1 zawiera odrębne uregulowanie sposobów rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej, to jednak - w moim przekonaniu - nie ma racjonalnych podstaw do wyłączenia odpowiedniego

stosowania w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej przepisu art. 398¹⁶ k.p.c., w zakresie, w jakim przepis ten uzależnia dopuszczalność uchylenia przez Sąd Najwyższy zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy od wniosku skarżącego.

Podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 95 pkt 1 u.SN w zakresie nieuregulowanym do skargi nadzwyczajnej oraz do postępowania w sprawie skargi nadzwyczajnej należy stosować, jeżeli skarga dotyczy sprawy cywilnej, przepisy Kodeksu postępowania cywilnego dotyczące skargi kasacyjnej, z wyłączeniem art. 398⁴ § 2 oraz art. 398⁹ k.p.c. Z wykładni językowej przepisu art. 95 pkt 1 u.SN wynika zatem, że w postępowaniu w sprawie skargi nadzwyczajnej w oczywisty sposób nie może mieć zastosowania wymóg ujęcia w treści skargi wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania i jego uzasadnienia, a także instytucja przedsądu.

Pomimo wymienienia w ustawie o Sądzie Najwyższym enumeratywnie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego normujących postępowanie kasacyjne, których stosowanie jest wyłączone w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej, oraz zawarcia w art. 91 § 1 u.SN odrębnej regulacji dotyczącej sposobów rozstrzygnięcia skargi nadzwyczajnej, ustawodawca w art. 95 u.SN nie zdecydował się wyłączyć wprost możliwości stosowania w postępowaniu nadzwyczajnym przepisu art. 398¹⁶ k.p.c., uzależniającego dopuszczalność merytorycznego rozstrzygnięcia istoty sprawy przez Sąd Najwyższy od wniosku skarżącego. Językowe brzmienie przepisu art. 95 pkt 1 u.SN pozwala zatem na przyjęcie kierunku wykładni, zgodnie z którym w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej powinien znaleźć odpowiednie zastosowanie przepis art. 398¹⁶ k.p.c., w zakresie w jakim uzależnia on dopuszczalność uchylenia przez Sąd Najwyższy zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy od woli i inicjatywy skarżącego w tym zakresie.

Moim zdaniem, powyższa konstatacja jest tym bardziej zasadna, jeśli zważy się, że Sąd Najwyższy w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej - podobnie jak w postępowaniu kasacyjnym - jest związany zakresem zaskarżenia, podstawami skargi i treścią wniosku skargi, który, stanowiąc jej element konstrukcyjny, wyznacza zakres żądanej ingerencji przez Sąd Najwyższy. Oznacza to, że zarówno w postępowaniu kasacyjnym, jak i postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej, wniosek

o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości albo w ściśle wskazanej przez skarżącego części i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy powinien być przez skarżącego precyzyjnie sformułowany - poprzez jednoznaczne podanie żadanego sposobu rozstrzygnięcia, którego Sąd Najwyższy nie powinien wywodzić i nie powinien domyślać się na podstawie analizy akt danej sprawy.

Mając zatem na uwadze zbliżoną konstrukcję skargi nadzwyczajnej do skargi kasacyjnej oraz aktualną redakcję art. 95 pkt 1 u.SN, uważam, że wydanie orzeczenia reformatoryjnego przez Sąd Najwyższy w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej możliwe jest jedynie na wniosek skarżącego.

W sposób pośredni swoją aprobatę dla takiej interpretacji art. 95 u.SN wyraził również Sąd Najwyższy w postanowieniach z: 18 czerwca 2020 r., II CNP 45/19 i 13 lipca 2020 r., V CNP 50/19, w których przyjęto, że uwzględnienie skargi nadzwyczajnej - zgodnie z art. 398¹⁵ i 398¹⁶ k.p.c. w zw. z art. 95 u.SN - prowadzi do uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania albo do uchylenia zaskarżonego orzeczenia i orzeczenia na nowo co do istoty sprawy, a więc do eliminacji przyczyny „szkody judykacyjnej”.

Niezależnie od powyższego, w mojej ocenie, jeżeli Sąd Najwyższy rozstrzygnął o wykreśleniu spornej hipoteki z współobciążonych ksiąg wieczystych, powinien był w sentencji postanowienia z 16 lutego 2022 r. dokładnie zindywidualizować wszystkie te księgi (co najmniej przez oznaczenie ich numerów), tak aby zapadłe w sprawie I NSNc 601/21 orzeczenie było jednoznaczne i wykonalne. W sytuacji, gdy sąd rozstrzyga o wpisie (wykreśleniu), obligatoryjnym elementem rozstrzygnięcia sądu powinno być wskazanie danych identyfikujących księgę wieczystą, w której ma być dokonany odpowiedni wpis (w tym w postaci wykreślenia). Powinno to nastąpić przynajmniej przez precyzyjne określenie numeru księgi wieczystej, której dotyczy wpis (wykreślenie). Brak tego rodzaju oznaczenia w sentencji orzeczenia może być bowiem przyczyną powstania wątpliwości i trudności związanych z prawidłowym dokonaniem wpisu (wykreślenia wpisu) przez sąd wieczystoksięgowy.

Z powyższych przyczyn zdecydowałam się na zgłoszenie zdania odrębnego.

