Instytut Wymiaru Sprawiedliwości

# Postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowych

dr Katarzyna Królikowska

Prawo prywatne
Warszawa 2021

# Spis treści

**Wykaz skrótów** **7**

**I. Ogłoszenie upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej** **9**

1. Zdolność upadłościowa spółdzielni mieszkaniowej 9
2. Podstawy ogłoszenia upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej 12
3. Wniosek o ogłoszenie upadłości składany przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej 14
4. Ogłoszenie upadłości na wniosek wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej 19
5. Odpowiedzialność zarządu za niezgłoszenie wniosku o otwarcie upadłości spółdzielni mieszkaniowej 22
6. Ogłoszenie upadłości przez likwidatorów spółdzielni mieszkaniowej 27

**II. Skutki otwarcia upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej** **31**

1. Przepisy mające zastosowanie 31
2. Zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych spółdzielni mieszkaniowej 32
3. Stosunki członkowskie i prawa do lokali po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej 36
4. Skutki prowadzenia likwidacji masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej 39

**III. Przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w toku upadłości likwidacyjnej** **47**

1. Generalne skutki sprzedaży składnika masy upadłościowej dla hipotek i praw dotyczących nieruchomości 47
2. Skutki nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową 51
3. Problem zachowania *status quo* 55
4. Przekształcenie najmu w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa 66
5. Przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa 70
6. Przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa 78
7. Los hipotek obciążających nieruchomość spółdzielni w razie przekształcenia prawa własnościowego *ex lege* 85
   - 7.1. Stanowisko dominujące do niedawna w orzecznictwie Sądu Najwyższego 85
   - 7.2. Stanowiska najnowsze w orzecznictwie Sądu Najwyższego 89
   - 7.3. Pełne „urzeczowienie" prawa własnościowego 94

8. Czy członkowie spółdzielni rzeczywiście nie powinni odpowiadać rzeczowo za zobowiązania spółdzielni zabezpieczone hipoteką na jej nieruchomościach? 100

**IV. Realizacja roszczeń o uwłaszczenie w toku upadłości spółdzielni mieszkaniowej 103**

1. Szczególne zasady likwidacji majątku spółdzielni *in natura* 103
2. Obowiązki syndyka 109
3. Umowne przeniesienie własności lokalu przez syndyka jako „sprzedaż w postępowaniu upadłościowym" 113
4. Żądanie uwłaszczenia najemców 122

**V. Zawieranie układu ze spółdzielnią mieszkaniową 127**

1. Czy spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć układ z wierzycielami? 127
2. Restrukturyzacja spółdzielni mieszkaniowej 129
   - 2.1. Zdolność restrukturyzacyjna spółdzielni mieszkaniowej 129
   - 2.2. Rodzaje postępowań restrukturyzacyjnych spółdzielni mieszkaniowych 130
   - 2.3. Brak regulacji zagrożenia niewypłacalnością w prawie spółdzielczym 132
   - 2.4. Skutki otwarcia restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowej 134
   - 2.5. Przyjęcie układu w toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej 138
   - 2.6. Skutki rozporządzeń mieniem spółdzielni w razie przyjęcia układu w toku upadłości likwidacyjnej 142
   - 2.7. Realizacja czy restrukturyzacja roszczeń członków o uwłaszczenie w postępowaniu restrukturyzacyjnym 143
   - 2.8. Restrukturyzacja umów deweloperskich i umów o budowę 146
   - 2.9. Problem realizacji praw zastawniczych w restrukturyzacji 149

**VI. Inne rodzaje postępowań likwidacyjnych spółdzielni mieszkaniowych 153**

1. Dobrowolna likwidacja spółdzielni poza postępowaniem upadłościowym 153
2. Sankcyjny i przyspieszony tryb wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej przed zakończeniem likwidacji 157
3. Ukończenie likwidacji przy wciąż istniejącym majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej 158
4. Zakończenie upadłości likwidacyjnej na skutek nieudanego spieniężania składników masy przy niezaspokojonych długach spółdzielni 163
5. Uchylenie postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej 169
6. Oddalenie wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej 170
7. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 133 PrSpółdz) 172
8. Wykreślenie spółdzielni z rejestru bez postępowania likwidacyjnego (art. 115 PrSpółdz) 174
9. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 114 PrSpółdz) 175
10. Umorzenie postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej 175

11. Wykreślenie „starej" spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 9 ust. 2c–2k PWuKRS) 178
12. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 25a i art. 25d i n. uKRS) 181

**Załączniki** **185**
Aneks 1. Toczące się postępowania upadłościowe likwidacyjne spółdzielni mieszkaniowych, wszczęte po 1.01.2010 r. 185
Aneks 2. Postępowania upadłościowe likwidacyjne spółdzielni mieszkaniowych zakończone po 1.01.2010 r. 186
Aneks 3. Oddalenia wniosków o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowych (art. 13 PrUpadł) 189
Aneks 4. Przypadki uchylenia ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej 189
Aneks 5. Umorzenia postępowań upadłościowych spółdzielni mieszkaniowych 190
Aneks 6. Postępowania restrukturyzacyjne spółdzielni mieszkaniowych (do 1.01.2016 r. postępowania układowe w toku upadłości wszczęte po 1.01.2010 r.) 191
Aneks 7. Ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o wszczęciu z urzędu postępowania o rozwiązanie bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego i wykreślenie z Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielni mieszkaniowych (art. 25a i 25b u.KRS) 192

**Bibliografia** **203**

# Wykaz skrótów

## Akty prawne

KC – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)

Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)

KPC – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)

KSH – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)

KWU – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)

OrdPod – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1540)

PrRestr – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)

PrSpółdz – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648)

PrUpadł – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)

PrUpadł34 – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.); uchylone

PWuKRS – ustawa z 20.08.1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. Nr 121, poz. 770 ze zm.)

SpMieszkU – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)

SpU – ustawa z 29.10.1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. Nr 111, poz. 733 ze zm.); uchylona

SpZwU – ustawa z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.); uchylona

uKRS – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 112 ze zm.)

WłLokU – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

ZmSpMieszkU17 – ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596)

## Czasopisma i zbiory orzecznictwa

MoP – „Monitor Prawniczy"
NP – „Nowe Prawo"
ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Karna
OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna oraz Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (1963–1994)
OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyt Dodatkowy
OSP – „Orzecznictwo Sądów Polskich"
OSPiKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PiP – „Państwo i Prawo"
Pr. Sp. – „Prawo Spółek"
Rej. – „Rejent"

## Inne

Legalis – System Informacji Prawnej Legalis
LEX – System Informacji Prawnej LEX

# I. Ogłoszenie upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej

## 1. Zdolność upadłościowa spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnie mieszkaniowe mają zdolność upadłościową. Stając się niewypłacalnym dłużnikiem, podlegają zasadom wspólnego dochodzenia roszczeń przez ich wierzycieli na zasadach określonych w prawie upadłościowym (art. 1 ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe[1]).

Zdolność upadłościowa spółdzielni mieszkaniowej wynika z wykładni art. 5 ust. 1 PrUpadł, który odnosi stosowanie przepisów ustawy – Prawo upadłościowe do „przedsiębiorców" w rozumieniu ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny[2]. Zwrot ten odsyła z kolei do art. $43^1$ KC, zgodnie z którym przedsiębiorcą jest osoba prawna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Spółdzielnia uważana jest za podmiot prowadzący działalność gospodarczą już w swojej ustawowej definicji (art. 1 § 1 ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze[3]). Ta zaś ma zastosowanie *lege non distinguente* do spółdzielni mieszkaniowej zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe swoich członków (art. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych[4]), gdyż jest ona podtypem spółdzielni i w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego (art. 1 ust. 7 SpMieszkU).

Bezpośrednio wniosek o zdolności upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej wynika z brzmienia regulacji szczególnych Prawa upadłościowego wprost dotyczących pewnych aspektów upadłości spółdzielni mieszkaniowej (art. 86 ust. 1 i 2 PrUpadł).

Najważniejszym argumentem jest jednak ten, że o upadłości spółdzielni mowa jest wyraźnie w obecnie obowiązującej szczególnej ustawie spółdzielczej (art. 130–137 PrSpółdz). Poprzednio były to analogiczne przepisy art. 87–94 ustawy z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach[5] oraz art. 81–90 ustawy z 29.10.1920 r. o spółdzielniach[6]. Przed 1983 r. zjawisko upadłości spółdzielni rejestrowano bardzo rzadko, choć to ustawa spółdzielcza ustalała, że ogłoszenie upadłości spółdzielni następowało w razie jej niewypłacalności (art. 87

---

[1] Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm. – dalej PrUpadł.
[2] Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm. – dalej KC.
[3] Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 – dalej PrSpółdz.
[4] Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 – dalej SpMieszkU.
[5] Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.– dalej SpZwU.
[6] Dz.U. Nr 111, poz. 733 ze zm.– dalej SpU.

§ 1 SpZwU) oraz określała, kiedy należy uważać spółdzielnię za niewypłacalną (art. 87 § 2 SpZwU). Z uwagi na powiązania spółdzielni mieszkaniowych z zadaniami planu gospodarczego i scentralizowaną gospodarką funduszową spółdzielnie słabsze były jeszcze wspomagane przed upadłością środkami finansowymi zarówno państwa, jak i centralnych związków spółdzielczych. Inną z przyczyn tego stanu rzeczy było pochodzenie obowiązujących wówczas przepisów prawa upadłościowego; ukształtowane w okresie międzywojennym przepisy o upadłości spółdzielni były adresowane i miały zastosowanie do podmiotów (kupców) małych i średnich prowadzących z reguły przedsiębiorstwa niewielkich rozmiarów, zatem postawienie ich w stan upadłości następowało bez dramatycznych strat społecznych i gospodarczych (dopóki nie było to zjawisko masowe)[7]. Tymczasem zdecydowana liczba powstałych w okresie gospodarki socjalistycznej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego stanowiła duże przedsiębiorstwa lub bardzo duże podmioty pełniące ważne podstawowe funkcje w dystrybucji przez państwo mieszkań i usług dla społeczeństwa w ramach gospodarki uspołecznionej[8]. Dopiero wprowadzenie zasady samofinansowania się jednostek gospodarczych w ramach reformy gospodarczej w latach 80. XX w. stworzyło stan, w którym groźba upadłości stawała się realna. Nawet gdy już doszło do ogłoszenia upadłości spółdzielni, uznawano, że nawet wówczas podstawowym celem postępowania nie może być po prostu likwidacja majątku, bo to nie dałoby się pogodzić z powiązaniem dostarczanych towarów i usług z zadaniami gospodarki uspołecznionej[9].

Do lat 90. XX w. kwestia zdolności upadłościowej spółdzielni mieszkaniowych nie była jednak do końca oczywista. Takie podmioty nie mogły po prostu upaść, były więc wspomagane i dotowane, albo – przy ich już oczywistej niewypłacalności – decydowano się na tryb likwidacji takiego podmiotu i przekazania jego majątku innym podmiotom w ramach organizacji ruchu spółdzielczego lub podmiotom państwowym, byle nie aktywować trybu upadłości likwidacyjnej. Kwestia upadłości spółdzielni mieszkaniowych posiadających budynki z lokalami oddanymi członkom na zasadzie spółdzielczego prawa lokatorskiego lub własnościowego (innej niż zrzeszenie domków jednorodzinnych) została jednoznacznie przesądzona dla praktyki[10] na poziomie tekstu normatywnego dopiero w wyniku zmiany Prawa spółdzielczego w 1994 r.[11] polegającej na zmianie formuły „z chwilą zakończenia likwidacji" na wyrażenie

---

[7] Sz. Styś, *Z problematyki upadłości spółdzielni*, NP 1986, nr 4–5, s. 91.

[8] Wyr. SN z 26.08.1952 r., C 1507/51, OSN poz. 83/53.

[9] S. Breyer, *W sprawie reformy postępowania upadłościowego spółdzielni*, PiP 1964, z. 12, s. 887; Z. Mańk, *Postępowanie upadłościowe w praktyce sądów*, NP 1965, nr 3, s. 264; R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1976, s. 92–94.

[10] Upadłość spółdzielni przewidywał art. 140 SpZwU, jednak do początku lat 90. XX w. kłopoty finansowe spółdzielni oczywiście występowały, zwłaszcza wobec ich nieraz gigantycznego zadłużenia wynikającego z zaległości członkowskich, ale były one załatwiane w ramach bezzwrotnej pomocy państwa, a w ostateczności przez przejęcie majątku i zadłużenia spółdzielni przez inną spółdzielnię mieszkaniową – zazwyczaj przez wszczęcie likwidacji takiej spółdzielni i zbycie nieruchomości innej spółdzielni mieszkaniowej, wskazanej przez centralny związek.

[11] Od wejścia w życie ustawy z 7.07.1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.).

„z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego" dla wskazania chwili przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu – odpowiednio – w prawo najmu, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, został też przesądzony spór o to, czy w ogóle jest dopuszczalne ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej[12].

Obecnie przepisy art. 130–137 PrSpółdz mają w zw. z art. 1 ust. 7 SpMieszkU zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy te regulują jedynie pewne odchylenia od ogólnych zasad postępowania upadłościowego specyficzne dla sytuacji spółdzielni[13]. Różnice dotyczą, z jednej strony, podstaw ogłoszenia upadłości spółdzielni[14], w tym spółdzielni mieszkaniowej, a z drugiej strony pewnych skutków ogłoszenia upadłości odnoszących się do majątku oraz praw członków i wierzycieli w toku tego postępowania. Z kolei wniosek o dopuszczalności ogłoszenia upadłości już konkretnie spółdzielni mieszkaniowej potwierdza wyraźnie brzmienie przepisów ustawy szczególnej regulującej status spółdzielni mieszkaniowych: art. 16 SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu art. 222 PrSpółdz) i art. $17^{18}$ SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu *art. 231* PrSpółdz[15]), a przede wszystkim brzmienie art. $54^{1}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU, w których wprost uregulowano pewne zagadnienia związane z ogłoszeniem lub zakończeniem upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

Jak wynika z analiz zbiorczych prowadzonych i publikowanych przez Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej[16], w okresie od stycznia do lipca 2021 r. rozpoczęto 4 postępowania upadłościowe spółdzielni. W 2020 r. otwarto 5 postępowań upadłościowych spółdzielni. W 2019 r. rozpoczęto 13 postępowań upadłościowych spółdzielni. W 2018 r. rozpoczęto 10 postępowań upadłościowych spółdzielni. W 2017 r. rozpoczęto 9 postępowań upadłościowych spółdzielni. W 2016 r. rozpoczęto 16 postępowań upadłościowych spółdzielni. W 2015 r. rozpoczęto 8 postępowań upadłościowych spółdzielni (wówczas ostatni raz także łącznie z postępowaniem układowym).

---

[12] Por. uzasadnienie uchw. SN z 4.12.1998 r., III CKN 398/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 115.

[13] M. Bieńko, *Upadłość spółdzielni obejmująca likwidację jej majątku*, „Roczniki Nauk Prawnych" 2008, t. XVIII, nr 1, s. 111 i n.

[14] P. Bielski, *Podstawy ogłoszenia upadłości spółdzielni w prawie polskim*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2001, nr 2, s. 33.

[15] Wejście w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie spowodowało natomiast żadnych zmian przepisu art. 231 PrSpółdz (art. 38 SpMieszkU). Dopiero ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) sprawiła, że art. 231 PrSpółdz został uchylony wraz ze wszystkimi obowiązującymi jeszcze przepisami części I tytułu II działu IV – „Spółdzielnie mieszkaniowe" i zastąpiony przez art. $17^{18}$ SpMieszkU.

[16] Publiczne bazy danych dostępne na stronie internetowej https://www.coig.com.pl/lista-upadlosci-firm.php (dostęp: 25.07.2021 r.).

## 2. Podstawy ogłoszenia upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej

Przesłanki ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie znajdują się w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która to ustawa od chwili wejścia w życie w dniu 24.04.2001 r. reguluje specyficzne zagadnienia dotyczące spółdzielni mieszkaniowych. Podstaw ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej poszukiwać należy w ustawach ogólnych.

Z jednej strony, problematykę podstaw ogłoszenia upadłości każdego przedsiębiorcy przewidują obecnie przepisy Prawa upadłościowego. Według ogólnej ustawy upadłościowej dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 PrUpadł), którą to okoliczność domniemywa się, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące (art. 11 ust. 1 PrUpadł). Dodatkowo, każdy dłużnik będący osobą prawną jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający 24 miesiące (art. 11 ust. 2 PrUpadł), którą to okoliczność domniemywa się, jeżeli zgodnie z bilansem jego zobowiązania, z wyłączeniem rezerw na zobowiązania oraz zobowiązań wobec jednostek powiązanych, przekraczają wartość jej aktywów, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający 24 miesiące (art. 11 ust. 5 PrUpadł).

W skład masy upadłości zalicza się obecnie nieruchomości zabudowane budynkami, w których znajdują się spółdzielcze prawa do lokali członków spółdzielni. Budynki stanowią własność spółdzielni. Okoliczności te powodują, że w razie upadłości spółdzielni do masy upadłościowej wchodzi cały majątek, a zatem także lokale mieszkalne. Mimo postulatów wprowadzenia ochrony prawnej lokali mieszkalnych i wyłączenia ich jako przedmiotu dochodzenia wierzytelności, także w toku postępowania upadłościowego[17], aktywa te nie są wyłączane z masy upadłości po ogłoszeniu upadłości i muszą być wliczane do majątku spółdzielni mieszkaniowej służącego do obliczenia i stwierdzenia, czy występuje stan niewypłacalności, co jest rozwiązaniem korzystnym dla spółdzielni mieszkaniowej i oddala konieczność ogłaszania upadłości. Do majątku służącego do oceny, czy przez 24 miesiące utrzymuje się nadwyżka zobowiązań pieniężnych przekraczających wartość majątku spółdzielni mieszkaniowej, nie wlicza się jedynie składników niewchodzących w skład masy upadłości (art. 11 ust. 3 PrUpadł).

Ustawa upadłościowa przewiduje ponadto, że wniosek o ogłoszenie upadłości może zgłosić nie tylko sam dłużnik, ale i każdy z wierzycieli osobistych dłużnika (art. 20 ust. 1 PrUpadł).

Z drugiej strony, kontynuując tradycję okresu międzywojennego, zagadnienie przesłanek ogłoszenia upadłości spółdzielni (w tym mieszkaniowej) zostało uregulowane w sposób szczególny w przepisach ustawy spółdzielczej (art. 130–137 PrSpółdz) i to one dotychczas miały dominujące znaczenie w związku z określoną wykładnią art. 137 PrSpółdz, zgodnie

[17] R. Sztyk, *Uregulowanie stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych*, Rej. 1998, nr 7–8, s. 47.

z którym przepisy prawa upadłościowego stosuje się do spółdzielni w „zakresie nieuregulowanym" w Prawie spółdzielczym. Zakres tego, co pozostaje „nieuregulowane" w ustawie spółdzielczej, podlega jednak wciąż zmieniającej się wykładni.

Z tej przyczyny występuje w orzecznictwie sądowym i piśmiennictwie problem koordynacji zakresu krzyżowania się obu ustaw, tj. Prawa spółdzielczego i Prawa upadłościowego na tle wykładni art. 137 PrSpółdz. Nigdy nie ulegało wątpliwości, że poza art. 130–136 PrSpółdz do upadłości spółdzielni stosuje się bezpośrednio przepisy Prawa upadłościowego, w szczególności dotyczące trybu postępowania i skutków ogłoszenia upadłości (likwidacyjnej)[18]. Niejasne pozostawało natomiast zagadnienie, czy w zakresie przesłanek ogłoszenia upadłości i postępowania ze zgłaszaniem wniosku o ogłoszenie upadłości, przepisy Prawa spółdzielczego regulują zagadnienie podstaw ogłoszenia upadłości kompleksowo i w sposób wyłączny – jako *lex specialis* wobec Prawa upadłościowego – w całym zakresie tego problemu, czy też przesłanki ogłoszenia upadłości spółdzielni (spółdzielni mieszkaniowej) regulują jednocześnie przepisy Prawa spółdzielczego oraz przepisy Prawa upadłościowego tytułu I działu III „Podstawy ogłoszenia upadłości".

Do 2003 r. uważano, że jedyną podstawę ogłoszenia upadłości spółdzielni w ogóle stanowi art. 130 § 1 i 2 PrSpółdz[19]. Totalną wyłączność spółdzielczej przesłanki nadmiernego zadłużenia księgowego z art. 130 § 2 PrSpółdz podnoszono w piśmiennictwie[20] m.in. na tle konstrukcji spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej[21]. W piśmiennictwie wskazywano, że objęcie spółdzielni zakresem art. 1 § 2 PrUpadł bez zmiany art. 130 § 1 PrSpółdz w niczym nie zmieniło podstaw ogłoszenia upadłości spółdzielni[22]. Redakcja art. 130 § 1 PrSpółdz nie wprowadziła odrębnej podstawy upadłości dla spółdzielni[23]. Wedle ustawy spółdzielczej – uważanej do lat 90. XX w. za przepisy całkowicie *leges speciales* do prawa upadłościowego – ogłoszenie upadłości spółdzielni (spółdzielni mieszkaniowej) następowało wyłącznie w razie jej niewypłacalności (art. 130 § 1 PrSpółdz). Jeszcze w chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2001 r. wskazywano, że wyłączna przesłanka upadłości spółdzielni została unormowana w art. 130 PrSpółdz, a więc że ogłoszenie upadłości następuje w razie niewypłacalności spółdzielni według tego przepisu, a nie Prawa upadłościowego[24]; nie zachodzi ani potrzeba, ani konieczność odrębnej regulacji.

W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że o ile przepisy Prawa upadłościowego zobowiązują każdego dłużnika (jego reprezentantów) do wystąpienia z wnioskiem o ogłoszenie upadłości w terminie 14 dni od wystąpienia każdej z dwóch podstaw upadłości

---

[18] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 212.
[19] P. Bielski, *Podstawy...*, s. 40.
[20] L. Stecki, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1979, s. 129.
[21] A. Jedliński, *Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej*, Warszawa 2002, s. 267; A. Jedliński, G. Bierecki, *Spółdzielcze kasy*, s. 74–76.
[22] P. Bielski, *Podstawy...*, s. 39.
[23] F. Zedler, *Prawo upadłościowe i układowe*, Toruń 1997, s. 74.
[24] P. Bielski, *Podstawy...*, s. 41.

(po pierwsze, gdy dłużnik nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, po drugie, gdy jego zobowiązania przekroczą wartość jego majątku, nawet wówczas, gdy na bieżąco te zobowiązania wykonuje), o tyle w przypadku spółdzielni obowiązek ten jest powiązany z wystąpieniem stanu nadwyżki pasywów nad aktywami[25].

## 3. Wniosek o ogłoszenie upadłości składany przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej

Do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości zobowiązany jest zarząd spółdzielni, gdy tylko stwierdzony zostanie stan niewypłacalności spółdzielni[26].

Niewątpliwie ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej wymaga wystąpienia przesłanki niewypłacalności. Nie jest jednak do końca jasne, który przepis jest obecnie podstawą tej przesłanki – art. 130 § 1 PrSpółdz czy art. 10 PrUpadł, a w konsekwencji, czy należy postępować zgodnie z ogólną procedurą upadłościową uregulowaną w Prawie upadłościowym[27], czy wyłącznie według specjalnej procedury uregulowanej w Prawie spółdzielczym, czy też może decyzja w tej kwestii zależy od wnioskodawcy lub sądu upadłościowego.

Według Prawa upadłościowego każdy dłużnik będący osobą prawną jest niewypłacalny, gdy jego (istniejące[28]) zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający 24 miesiące (art. 11 ust. 2 PrUpadł), przy czym przez wartość majątku rozumie się wartość potencjalnej masy upadłości, gdyż zgodnie z art. 11 ust. 3 PrUpadł do pojęcia majątku nie wlicza się w tym przypadku składników niewchodzących w skład masy upadłości (które nie weszłyby do masy upadłości, gdyby upadłość ogłoszono). Jest to przesłanka podobna do „spółdzielczej niewypłacalności", gdyż domniemywa się, że zobowiązania pieniężne dłużnika przekraczają wartość jego majątku, jeżeli zgodnie z bilansem jego zobowiązania, z wyłączeniem rezerw na zobowiązania oraz zobowiązań wobec jednostek powiązanych, przekraczają wartość jego aktywów, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający 24 miesiące (art. 11 ust. 5 PrUpadł).

---

[25] Wyr. SN z 15.05.2014 r., III UK 156/13, Legalis.

[26] Zgodnie z dodanym w 2005 r. art. 267b PrSpółdz, ten, kto będąc członkiem zarządu spółdzielni, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

[27] Od 1.01.2016 r. możliwe jest jeszcze stosowanie działu VI ustawy z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm. – dalej PrRestr) dotyczącego uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości. Taki wniosek może złożyć osoba uprawniona do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości dłużnika zgodnie z przepisami Prawa upadłościowego, tyle że w terminie przewidzianym do złożenia zażalenia na postanowienie o umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego albo postanowienie o odmowie zatwierdzenia układu (art. 334 ust. 1 PrRestr). Uproszczony wniosek o ogłoszenie upadłości rozpoznaje sąd upadłościowy zgodnie z przepisami Prawa upadłościowego (art. 337 PrRestr), przy czym przepisów art. 22–25 PrUpadł nie stosuje się (art. 334 ust. 2 PrRestr).

[28] Zgodnie z art. 11 ust. 4 PrUpadł, w tym przypadku do zobowiązań pieniężnych nie wlicza się zobowiązań przyszłych, w tym zobowiązań pod warunkiem zawieszającym oraz zobowiązań wobec wspólnika albo akcjonariusza z tytułu pożyczki lub innej czynności prawnej o podobnych skutkach, o których mowa w art. 342 ust. 1 pkt 4 PrUpadł.

W art. 130 § 2 PrSpółdz uregulowano stan wskazujący na „spółdzielczą niewypłacalność" polegającą na tym, że według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów (wartość aktywów ujętych w bilansie po jego lewej stronie) nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań (stanowiących tylko część pasywów, których wartość jest zbiorczo ujęta w bilansie po prawej stronie po stronie pasywów w odrębnej kategorii „Zobowiązania"). Podstawą rachunkową ogłoszenia upadłości jest zatem bilans sporządzony według obowiązujących zasad rachunkowości, zaś omawiana przesłanka „spółdzielczej upadłości" przypomina ogólną przesłankę Taka sytuacja prawna reprezentuje postać niewypłacalności określaną mianem „nadmiernego zadłużenia" (art. 130 § 2 PrSpółdz i art. 11 ust. 2 PrUpadł). Na tle tego przepisu stan niewypłacalności rozumie się jako stan przewagi zobowiązań nad wartością aktywów[29]. Przyjęcie przez ustawę spółdzielczą (art. 87 § 1 i 2 SpZwU mający identyczne brzmienie co art. 130 § 1 i 2 PrSpółdz) takiego kryterium niewypłacalności zostało zresztą skrytykowane – o konieczności ogłoszenia upadłości można by mówić wówczas, gdy suma funduszów własnych spółdzielni nie wystarczałaby na pokrycie straty bilansowej[30]. Za bardziej trafne uważano poprzednie sformułowanie zawarte w art. 82 SpU, wedle którego ogłoszenie upadłości spółdzielni powinno było nastąpić (przez zarząd), jeżeli według bilansu spółdzielni strata przewyższała sumę funduszów własnych (udziałowego, zasobowego, innych funduszy rezerwowych), z wyjątkiem specyficznego funduszu zwanego rezerwą na amortyzację[31]. Jednak w praktyce niewypłacalność (spółdzielni mieszkaniowej) prowadząca do niemożliwości pokrywania zobowiązań zachodziła wówczas, gdy według bilansu spółdzielnia wykazała stratę, a bank (finansujący budowę mieszkań) nie wyraził zgody na udzielenie dalszego kredytu[32].

Z tą podstawą ogłoszenia upadłości przez zarząd spółdzielni wiąże się szczególne postępowanie sanujące; w razie wystąpienia „spółdzielczej niewypłacalności" zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie członków, na którego porządku obrad zamieszcza się sprawę dalszego istnienia spółdzielni. Zgodnie z art. 130 § 2 PrSpółdz ustawa nakazuje wszczęcie obligatoryjnego postępowania wewnątrzspółdzielczego, które może, ale nie musi, doprowadzić do ogłoszenia upadłości spółdzielni. Jeśli walne zgromadzenie członków uzna, że możliwe jest wyjście spółdzielni ze stanu niewypłacalności przez jej doinwestowanie, powinno wskazać ten sposób w uchwale.

Zwołanie przez zarząd walnego zgromadzenia, w którego porządku obrad postawiona zostaje sprawa dalszego istnienia spółdzielni w związku z jej niewypłacalnością, determinuje

[29] Podobnie poprzednio obowiązująca ustawa z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach ustalała, że ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności (art. 87 § 1 SpZwU) oraz określała, kiedy należy uważać spółdzielnię za niewypłacalną (art. 87 § 2 SpZwU).

[30] L. Stecki, *Prawo...* (1979), s. 129; R. Bierzanek, *Prawo...*, s. 92–94.

[31] Takie sformułowanie na gruncie ustawy z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach proponował już H. Popiołek, *Z problematyki upadłości spółdzielni*, „Palestra" 1963, nr 10, s. 38.

[32] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 76.

konieczność podjęcia uchwały w zakresie stanowiącym wybór jednej z alternatyw: albo postawienie spółdzielni w stan upadłości, co rodzi obowiązek niezwłocznego jej zgłoszenia przez zarząd do sądu upadłościowego (art. 130 § 4 PrSpółdz), albo podjęcie uchwały o dalszym istnieniu spółdzielni z jednoczesnym wskazaniem środków umożliwiających wyjście ze stanu niewypłacalności (art. 130 § 3 PrSpółdz). Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca dalszego istnienia spółdzielni musi wskazywać środki umożliwiające wyjście spółdzielni ze stanu niewypłacalności lub zapobieżenie niewypłacalności (art. 130 § 3 PrSpółdz), tj.:

- uzupełnienie zadeklarowanych udziałów i natychmiastowe wcześniejsze wpłaty, wcześniejsze niż przewiduje to statut[33];
- ograniczenie lub likwidacja działalności przynoszącej straty[34];
- podwyższenie funduszu udziałowego i wpłaty, czyli zwiększenie funduszu udziałowego przez podwyższenie liczby udziałów, jakie każdy członek obowiązany jest zadeklarować; dodatkowe udziały powinny stanowić taką kwotę, aby suma aktywów wystarczyła na pokrycie zobowiązań; udziały te także powinny być natychmiast płatne[35];
- dobrowolne świadczenia (dopłaty) członków w formie pożyczek dla spółdzielni, wkładów pieniężnych[36];
- do 1990 r. często były to pożyczki i dotacje na uratowanie spółdzielni udzielane spółdzielniom w ramach scentralizowanego ruchu spółdzielczego, czyli ze środków zgromadzonych przez centralne związki, tj. z funduszu rozwoju tworzonego w centralnym związku z przymusowych składek wnoszonych przez wszystkie spółdzielnie (pierwotne brzmienie art. 76 § 2 i pierwotne brzmienie art. 250 § 2 PrSpółdz) czy z funduszu samopomocy spółdzielczej utworzonego na podstawie pierwotnego brzmienia art. 81 PrSpółdz, a także pożyczki od innych spółdzielni lub od przedsiębiorstw państwowych[37].

Należy podkreślić odmienność obecnej procedury od rozwiązań międzywojennych, mimo jednoaktowego brzmienia instytucji.

Należy też podkreślić różnicę wobec podobnego mechanizmu zwoływania przez zarząd spółki kapitałowej walnego zgromadzenia wspólników spółki kapitałowej w sytuacji jedynie zagrożenia niewypłacalnością, inaczej niż w przypadku spółki z o.o. i spółki akcyjnej (art. 233 i 397 ustawy z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych[38]). Zgodnie z art. 233 § 1 KSH, jeżeli bilans sporządzony przez zarząd spółki z o.o. wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, zarząd jest

[33] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 208.
[34] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 78.
[35] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 208.
[36] Sz. Styś, *Z problematyk...*, s. 78.
[37] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 78.
[38] Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm. – dalej KSH.

obowiązany niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki. Artykuł 233 § 1 KSH odwołuje się wyłącznie do kryteriów bilansowych znacznego zadłużenia spółki (chodzi o stratę kwalifikowaną przekraczającą określony w art. 233 § 1 KSH próg), abstrahuje natomiast od problemu utrzymania przez spółkę wystarczającej płynności, której utrata jest zasadniczą przesłanką zgłoszenia upadłości (art. 11 ust. 1 PrUpadł). Zasadniczo wystąpienie straty ujmowanej jako relacja straty do kapitału zakładowego, w oderwaniu od innych kapitałów własnych, nie oddaje sytuacji majątkowej spółki, nie musi stanowić spełnienia przesłanek niewypłacalności spółki i konieczności zgłoszenia przez zarząd wniosku o ogłoszenie upadłości. Powstanie złej sytuacji finansowej spółki w rozmiarach określonych w art. 233 KSH nie uzasadnia jeszcze samo przez się złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, o ile spółka nie zaprzestała płacenia długów, a jej stan majątkowy wystarcza na zaspokojenie długów (art. 10 i art. 11 PrUpadł)[39]. Nawet jeżeli spółka poniosła stratę przewyższającą kwotę kapitału zakładowego, nie musi to oznaczać żadnego uszczerbku w tym kapitale, jeżeli spółka dysponuje wystarczającymi rezerwami. Z drugiej strony zwołanie zgromadzenia wspólników na podstawie art. 233 KSH nie usprawiedliwia w świetle art. 21 ust. 1 i 2 PrUpadł zaniechania obowiązku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 10 i art. 11 PrUpadł. W przypadku spółek kapitałowych obowiązek zwołania zgromadzenia wspólników przewidziany w art. 233 i 397 KSH nie wyłącza ani nie zastępuje ciążącego na zarządcach obowiązku zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości i nie ogranicza zarządu w jego prawie i obowiązku reprezentacji spółki w zakresie zgłoszenia takiego wniosku[40].

Artykuł 233 § 1 KSH, podobnie jak odpowiadający mu poprzednio obowiązujący art. 253 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.06.1934 r. – Kodeks handlowy[41], nie daje też wyprowadzić z siebie powinności podjęcia przez wspólników działań zaradczych, zarówno w celu zakończenia działalności spółki, jak i restrukturyzacji spółki. Wprawdzie spełnienie obowiązku przez zarząd i zwołanie zgromadzenia wspólników ma skłonić wspólników do podjęcia działań naprawczych (podwyższenia kapitału, uchwalenia dopłat, udzielenia pożyczki) albo o rozwiązaniu spółki (jej zwykłej likwidacji), jeżeli uznają, że nie ma perspektyw na

[39] R. Pabis [w:] J. Bieniak i in., *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis, art. 233 KSH, nb 8.

[40] Wyr. SN z 19.12.2013 r., II UK 196/13, LEX nr 1438648. Zarząd powinien wówczas zgłosić wniosek o upadłość (zob. wyr. SN z 18.10.2000 r., V CKN 109/00, LEX nr 52742; wyr. SN z 14.06.2006 r., I UK 324/05, OSNP 2007 nr 13–14, poz. 200). Uchwała wspólników lub organu spółki, w której postanowiono, że wniosek o ogłoszenie upadłości nie będzie składany, nie zwalnia zarządu z obowiązku i z odpowiedzialności za jego wykonanie. Także art. 116 § 1 ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 – dalej OrdPod) nie przewiduje zwołania przez zarząd zgromadzenia wspólników i uzyskania decyzji właścicieli co do losu spółki jako działania zwalniającego lub odwracającego przeniesienie na członka zarządu zobowiązań spółki; także czynności podejmowane przez zarząd na podstawie art. 233 § 1 KSH nie stanowią przesłanki uwalniającej jego członków od zastępczej odpowiedzialności za zaległości składkowe zarządzanej osoby prawnej (wyr. NSA z 23.03.2006 r., II FSK 479/05, ONSAiWSA 2006, nr 6, poz. 175). Podobnie kształtuje się odpowiedzialność członków zarządu na tle art. 31 ustawy z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 423 ze zm.).

[41] Dz.U. Nr 57, poz. 502 ze zm.

sanację jej złej sytuacji majątkowej[42]. W przeciwieństwie do członków spółdzielni, wspólnicy spółki z o.o. nie stoją przed alternatywą przyjęcia programu naprawczego albo rozwiązania spółki. Powinność udziałowców wyczerpuje się bowiem wyłącznie w rozważeniu podjęcia specyficznej uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki[43]. Takiej uchwały nie muszą podejmować; w razie braku podjęcia jakiejkolwiek uchwały, wspólnicy chcą kontynuacji działalności spółki[44]. Omawiany mechanizm służy bowiem interesom wspólnikom i tylko pośrednio wierzycielom spółki, gdyż celem art. 233 KSH jest poinformowanie wspólników o niebezpieczeństwie wystąpienia niewypłacalności (w następstwie pogłębiania się wykazanych w ten sposób strat bilansowych) i utraty całości zainwestowanych przez nich środków w spółkę[45]. Dlatego w Prawo spółdzielcze nie ma przepisu karnego analogicznego do art. 594 § 1 pkt 3 KSH, zgodnie z którym kto, będąc członkiem zarządu spółki handlowej, wbrew obowiązkowi (w tym przypadku z art. 233 § 1 KSH) dopuszcza do tego, że zarząd (wbrew temu obowiązkowi) nie zwołuje zgromadzenia wspólników, podlega grzywnie do 20 000 zł.

Różnica między obowiązkiem zarządu spółki z o.o. z art. 233 KSH do zwołania zgromadzenia wspólników a obowiązkiem zarządu spółdzielni z art. 130 PrSpółdz do zwołania zgromadzenia członków spółdzielni polega na tym, że w spółce z o.o. jest to jedyny ich obowiązek dokonania czynności sygnalizacyjnych do wspólników, informujących ich o stanie, w jakim znalazła się spółka[46]. Tymczasem obowiązek zarządu spółdzielni niezwłocznego zwołania walnego zgromadzenia nie ma jedynie ostrzegawczego lub informacyjnego znaczenia co zwołanie zgromadzenia wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki, i nie jest on realizowany w sytuacji jedynie hipotetycznego zagrożenia niewypłacalnością.

Pojawia się zatem problem, czy dwie podstawy niewypłacalności z ustawy szczególnej Prawo spółdzielcze i ogólnej Prawo upadłościowe krzyżują się, czy też art. 130 § 2 PrSpółdz całkowicie wyprzedza stosowanie art. 11 ust. 2 PrUpadł, jako przepis kompleksowo regulujący inaczej tę samą problematykę nadmiernego zadłużenia księgowego. Uważa się, że nadmierne zadłużenie z art. 11 ust. 2 PrUpadł nie stanowi podstawy ogłoszenia upadłości spółdzielni ani spółdzielni mieszkaniowej, gdyż wyprzedza je zawarte w ustawie szczególnej i szersze pojęcie nadmiernego zadłużenia z art. 130 § 2 PrSpółdz[47].

---

[42] M. Chomiuk [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, red. Jara, Warszawa 2020, Legalis, art. 233 KSH, nb 1.

[43] A. Opalski [w:] *Kodeks spółek handlowych*, t. 2b, *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz. Art. 227–300*, red. A. Opalski, Warszawa 2018, Legalis, art. 233 KSH, nb 2.

[44] Dlatego na zwołanym zgromadzeniu wspólników wspólnicy mogą nie zrobić nic (nie podjąć żadnej uchwały) albo przyjąć plan naprawczy, względnie wezwać zarząd do przygotowania planu sanacji, albo podjąć uchwałę o kontynuacji działalności spółki bez wszczęcia działań restrukturyzacyjnych, albo podjąć decyzję o rozwiązaniu spółki.

[45] A. Opalski [w:] *Kodeks...*, art. 233 KSH, nb 1.

[46] A. Kidyba [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, tom I, Komentarz do art. 1–300 KSH, wyd. 10, Warszawa 2014, art. 233 KSH, nb 1.

[47] Taką koncepcję prezentuje P. Zakrzewski, *Upadłość spółdzielni* [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 416, nb 94.

Wniosek o tym, że art. 130 § 2 PrSpółdz wyprzedza stosowanie art. 11 ust. 2 PrSpółdz został przyjęty z krytyką, gdyż art. 130 § 2 PrSpółdz jest bardziej restrykcyjny w porównaniu z art. 11 ust. 2 PrUpadł. Oznacza to, że spółdzielnia potencjalnie szybciej staje się niewypłacalna niż inne podmioty gospodarcze. To zaś sugeruje, że powstał (być może niezamierzenie) stan nieuzasadnionego traktowania spółdzielni gorzej niż innych przedsiębiorców[48].

Trzecia z obecnych przesłanek (art. 11 ust. 1a PrSpółdz) to taki brak płynności, który określa się mianem niewypłacalności *sensu largo*. Tu wątpliwości dotyczyły tego, czy kwestia niewypłacalności spółdzielni jest uregulowana wyłącznie w art. 130 § 2 PrSpółdz, który takiej przesłanki utraty płynności w ogóle nie zawiera, czy też spółdzielnia (spółdzielnia mieszkaniowa) może upaść również z powodu samej tylko utraty płynności zwanej niewypłacalnością *sensu largo* na podstawie art. 11 ust. 1a PrUpadł. Artykuł 130 PrSpółdz nie jest jedyną podstawą ogłoszenia upadłości spółdzielni, gdyż niewykonywanie wymagalnych zobowiązań jest podstawową i powszechną podstawą ogłoszenia upadłości[49]. Przesłanka ta wykazuje więc odrębności wobec dwóch pozostałych. Patrząc jednak z perspektywy zarządu spółdzielni, obowiązanego do złożenia w „czasie właściwym" wniosku o upadłość prowadzonej przez siebie spółdzielni, wedle Prawa spółdzielczego podstawą obowiązku wystąpienia samej spółdzielni (jako dłużnika) o ogłoszenie upadłości jest wyłącznie nadwyżka pasywów nad aktywami – nie jest nią natomiast zaprzestanie płacenia wymagalnych zobowiązań pieniężnych[50].

## 4. Ogłoszenie upadłości na wniosek wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej

Patrząc z perspektywy wierzyciela spółdzielni mieszkaniowej, najczęściej Skarbu Państwa lub banku udzielającego jej kredytu budowlanego, remontowego lub bieżącego, w orzecznictwie w latach 90. XX w. zaakceptowano, że ogłoszenie upadłości spółdzielni może nastąpić nie tylko z powodu nadwyżki pasywów nad aktywami, ale i ze względu na zaprzestanie płacenia długów. Podstawę ogłoszenia upadłości spółdzielni może potencjalnie stanowić zarówno wystąpienie nadwyżki pasywów nad aktywami (art. 11 ust. 2 w zw. z art. 10 PrUpadł w zw. z art. 130 PrSpółdz) i współwystępujący fakt zaprzestania płacenia długów (art. 11 ust. 1 w zw. z art. 10 PrUpadł)[51]. Wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej może wnieść każdy wierzyciel osobisty tej spółdzielni (art. 132 PrSpółdz w zw. z art. 20 § 1 PrUpadł)[52].

---

[48] P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 417, nb 98.
[49] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej*, MoP 2004, nr 5, s. 207.
[50] Wyr. SN z 15.07.2011 r., I UK 325/10, OSNP 2012, nr 17–18, poz. 223; wyr. SA w Lublinie z 3.04.2013 r., III AUa 174/13, Legalis.
[51] O takim poglądzie wspomina się w wyr. SN z 15.07.2011 r., I UK 325/10.
[52] Uchw. SN z 4.12.1998 r., III CKN 398/98.

Po pierwsze, na wniosek wierzyciela spółdzielni sąd może zarządzić postawienie spółdzielni w stan upadłości, pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu (art. 132 PrSpółdz), jeśli zachodzi przesłanka niewypłacalności spółdzielni w rozumieniu art. 130 § 1 PrSpółdz. Jednak to sąd może ogłosić upadłość spółdzielni nawet wbrew uchwale walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu, ale nie z urzędu, a tylko w razie zgłoszenia odrębnego wniosku o upadłość złożonego przez wierzyciela[53].

W okresie międzywojennym, w myśl art. 4 § 1 Prawa upadłościowego z 1934 r.[54], ogłoszenia upadłości spółdzielni mógł się domagać każdy wierzyciel na podstawie art. 1, 2, 9 i 13 Prawa upadłościowego z 1934 r.[55] Jeżeli chodzi o spółdzielnię z odpowiedzialnością dodatkową, to wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni (otwarcie postępowania upadłościowego) jedynego wierzyciela osobistego był uzasadniony z powodu zaprzestania płacenia długów i zajęcia egzekucyjne nieruchomości[56].

Na przesłanki ogłoszenia upadłości należy zatem spojrzeć podmiotowo, tj. z perspektywy osoby, która powołuje się na stan skutkujący ogłoszeniem upadłości. Tu ustawa spółdzielcza wymienia jedynie sytuację, w której z wnioskiem o ogłoszenie upadłości miałby wystąpić zarząd reprezentujący spółdzielnię (mieszkaniową). Obecnie wymienia się dwie ogólne przesłanki upadłości spółdzielni mieszkaniowej: niewypłacalność oraz nadmierne zadłużenie. Bardziej liberalna wykładnia wskazuje, że obie ustawy: Prawo spółdzielcze i Prawo upadłościowe krzyżują się i konieczne jest ich współstosowanie, przy nadal niepewnym zakresie koordynacji ich ustawowych rozwiązań.

Poza regulacją zawartą w art. 130 PrSpółdz, określającą w sposób ścisły podstawy ogłoszenia upadłości spółdzielni, uniwersalne podstawy do ogłoszenia upadłości spółdzielni unormowane są również w art. 10 i 11 PrUpadł[57]. Z brzmienia tych przepisów należy wywieść, że dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 PrUpadł), przy czym domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące (art. 11 ust. 1a PrUpadł)[58].

---

[53] Wyr. SA w Szczecinie z 7.10.2014 r., III AUa 58/14, Legalis.

[54] Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. Nr 93, poz. 834 ze zm.) – dalej PrUpadł34.

[55] Orz. SA w Poznaniu z 5.10.1936 r., II CZ 922/36, OSP 1937, t. XVI poz. 271.

[56] Orz. SA w Poznaniu z 5.10.1936 r., II CZ 922/36.

[57] G. Tylec, *Statut spółdzielni i jego kontrola w postępowaniu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego*, Warszawa 2012, s. 148; S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 103.

[58] Analogicznie do przedsiębiorstw państwowych wierzyciele mogą skutecznie złożyć wniosek o ogłoszenie upadłości, gdy niekwestionowana należność nie została zapłacona w ciągu sześciu miesięcy. Był to pogląd odwołujący się do koncepcji trwałości niewypłacalności – zob. J. Korzonek, *Prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym*, Kraków 1935, s. 49.

Jednak szczegóły dotyczące podstawy prawnej ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej wciąż pozostają niejasne i budzą wątpliwości.

Niewykonywanie wymagalnych zobowiązań jest podstawową i powszechną przesłanką niewypłacalności, także w stosunku do spółdzielni. Ta właśnie przesłanka zaprzestania płacenia długów jest wystarczająca, by stanowić samodzielnie podstawę do ogłoszenia upadłości spółdzielni[59], a więc wierzyciel nie musi jednocześnie wykazywać nadmiernego zadłużenia księgowego, choć oczywiście może podnieść jednocześnie i tę okoliczność[60]. Na fakt zaprzestania regulowania wymagalnych zobowiązań powołać się mogą jedynie wierzyciele spółdzielni, nie zaś sama spółdzielnia. W orzecznictwie przyjmuje się, że o ile podstawą obowiązku wystąpienia samej spółdzielni (jako dłużnika) o ogłoszenie upadłości jest wyłącznie nadwyżka pasywów nad aktywami, to nie jest nią zaprzestanie płacenia wymagalnych zobowiązań pieniężnych, na który to fakt mogą się powołać jedynie wierzyciele spółdzielni na podstawie przepisów Prawa upadłościowego. Artykuł 130 § 1 PrSpółdz nie jest jedyną podstawą ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej, jeśli ujmujemy przesłanki z punktu widzenia wierzycieli spółdzielni. Wierzyciel może wystąpić z wnioskiem w terminie przewidzianym w Prawie upadłościowym i nie musi czekać, aż stan nadwyżki pasywów nad aktywami utrzyma się przez okres przekraczający 24 miesiące. Stanowisko Sądu Najwyższego akceptujące możliwość autonomicznego ogłoszenia upadłości z uwagi na niezależny od owej nadwyżki fakt trwałego zaprzestania płacenia długów (art. 1 § 1 w. zw. z art. 2 PrUpadł)[61], zaakceptowane w piśmiennictwie[62], zostało jednocześnie potwierdzone przez Sąd Najwyższy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.

Wierzyciel ma przy tym o wiele szersze pole do działania niż zarząd (likwidatorzy) spółdzielni. Może on powołać się zarówno na przesłanki ogłoszenia upadłości przewidziane przepisach Prawa upadłościowego, jak i na podstawy ogłoszenia upadłości przewidziane w ustawach spółdzielczych. Podstawę ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej na wniosek jej wierzyciela może zatem stanowić zarówno nadwyżka pasywów nad aktywami (jak wymaga art. 130 § 2 PrSpółdz), jak i fakt zaprzestania płacenia długów (art. 11 ust. 1–2 w zw. z art. 10 PrUpadł)[63], który to fakt w przypadku spółdzielni będzie mieć związek z prowadzoną działalnością gospodarcza opartą na kapitale pochodzącym z uzyskiwanych kredytów[64].

---

[59] Uchw. SN z 4.12.1998 r., III CKN 398/98.

[60] Jak zdaje się wynikać ze stanowiska K. Kwapisz-Krygel, podwójny stan niewypłacalności zachodzi w sytuacji nadwyżki pasywów nad aktywami i jednocześnie występującego faktu zaprzestania płacenia długów – zob. K. Kwapisz-Krygel, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX, art. 130 PrSpółdz.

[61] Post. SN z 4.12.1998 r., III CKN 398/98, OSN 1999, nr 6, poz. 115.

[62] P. Pogonowski, *Upadłość spółdzielni – podstawowe problemy prawne* [w:] *Iustitia civitatis fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Wiesława Chrzanowskiego*, red. H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2003, s. 99–101.

[63] A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze* [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX, art. 130 PrSpółdz.

[64] R. Szarek, *Glosa do postanowienia SN z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 398/98*, „Radca Prawny" 1999, nr 6, poz. 57.

Podobnie przepisy art. 85–106 SpU uznawano za przepisy szczególne jedynie w zakresie ogłoszenia upadłości spółdzielni z powodu nadwyżki pasywów nad aktywami, natomiast nie wykluczały one wystąpienia przez wierzycieli o ogłoszenie upadłości spółdzielni z powodu zaprzestania płacenia przez spółdzielnię długów, tj. na zasadach ogólnych Prawa upadłościowego[65]. Wynikało to z faktu, iż ustawa spółdzielcza nie określała stanowiska wierzycieli w przedmiocie upadłości spółdzielni. Istotne elementy regulacji art. 85–106 SpU przejęły przepisy art. 87–94 SpZwU. Także art. 132 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu postanawiał, że z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni mogą wystąpić, oprócz podmiotów legitymowanych w myśl art. 130 i 131 PrSpółdz, także osoby uprawnione do tego z mocy przepisów Prawa upadłościowego, sąd zaś, na ich wniosek, może zarządzić postawienie spółdzielni w stan upadłości, nawet pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu. Zmiana tego przepisu w 1990 r. nie doprowadziła do zmiany tego założenia[66]. Negowanie możliwości podniesienia przez wierzycieli zarzutu utraty płynności nie ma bowiem podstaw w obecnych warunkach gospodarczo-społecznych i nie ma swego uzasadnienia obecnej w konstrukcji spółdzielni jako osoby prawnej[67].

## 5. Odpowiedzialność zarządu za niezgłoszenie wniosku o otwarcie upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Kluczowym mechanizmem ochrony praw wierzycieli spółdzielni w postępowaniu upadłościowym jest art. 21 ust. 3 PrUpadł, przewidujący odpowiedzialność odszkodowawczą osób zobowiązanych do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości za niedochowanie tego wymogu lub za naruszenie przepisanego terminu. Ustawa spółdzielcza nie zna bowiem przepisu takiego jak art. 299 § 1 i 2 KSH odnośnie do członków zarządu i likwidatorów spółki z o.o. Artykuł 21 PrUpadł wskazuje na te osoby, dla których istnieje obowiązek złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości – jest to sam dłużnik (art. 21 ust. 1 PrUpadł), który jako osoba prawna działa przez swoje organy zarządzające[68]. Zgodnie z art. 21 ust. 2 PrUpadł, jeżeli dłużnikiem jest osoba prawna, na każdym, kto na podstawie ustawy lub statutu ma prawo do

[65] Orz. SA w Poznaniu z 5.10.1936 r., II CZ 922/36, z powołaniem na orz. SN z 10.11.1933 r., C I 919/33, „Przegląd Prawa Handlowego" 1934, nr 2, s. 74, powołujące się na dzielnicowe przepisy prawa upadłościowego, podobnie jak orz. SN z 28.12.1934 r., C II 2291/34, OSP 1935, poz. 639, zgodnie z którym upadłość spółdzielni nie mogła zostać ogłoszona, dopóki nie zostanie zwołane zgromadzenie spółdzielni w celu podjęcia wymaganych uchwał.

[66] Artykuł 1 ustawy z 24.02.1990 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej – Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 14, poz. 87).

[67] Jak słusznie przypomina P. Zakrzewski, *Upadłość*..., s. 416, nb 93, w okresie międzywojennym z odpowiedzialności dodatkowej członków nieograniczonej i ograniczonej wynikał podstawowy obowiązek członkowski dokonania dopłat do majątku spółdzielni w razie ogłoszenia jej upadłości.

[68] Przedsiębiorca jednoosobowy działa sam, spółki handlowe działają przez swoich przedstawicieli. Rola art. 21 ust. 2 PrUpadł wyraża się w pozbawieniu ewentualnego znaczenia prawnego wymogu reprezentacji łącznej; por. P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 49.

prowadzenia spraw dłużnika i do jego reprezentowania, samodzielnie lub łącznie z innymi osobami, spoczywa obowiązek zgłoszenia w sądzie upadłościowym wniosku o ogłoszenie upadłości, nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym wystąpiła podstawa do ogłoszenia upadłości. Osoby te ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną wskutek niezłożenia wniosku w terminie, chyba że nie ponoszą winy; osoby te mogą uwolnić się od odpowiedzialności, w szczególności jeżeli wykażą, że w terminie otwarto postępowanie restrukturyzacyjne albo zatwierdzono układ w postępowaniu o zatwierdzenie układu (art. 21 ust. 3 PrUpadł)[69]. Przesłanki te zostały zmodyfikowane w związku z wprowadzeniem nowego rodzaju uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego[70]. *Ratio legis* tego przepisu stanowi wymóg należytej staranności w prowadzeniu przedsiębiorstwa zagrożonego niewypłacalnością, aby szybkie wszczęcie procedury zapobiegło dalszemu pogorszeniu się pozycji wierzycieli[71]. Zgodnie zaś z art. 116a OrdPod za zaległości podatkowe osób prawnych odpowiadają solidarnie członkowie organów zarządzających tymi osobami całym swoim majątkiem. Funkcją tego przepisu jest stworzenie dodatkowego czynnika skłaniającego członków zarządu do rzetelnego pełnienia obowiązków, w szczególności w zakresie zobowiązań podatkowych i wymogów wynikających z przepisów prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego.

Użyty w art. 21 ust. 1 PrUpadł zwrot „zgłoszenie w sądzie wniosku" w odniesieniu do spółdzielni zastępowany jest przez obowiązek niezwłocznego zwołania walnego zgromadzenia z postawieniem w porządku obrad sprawy dalszego istnienia spółdzielni[72], a następnie niezwłocznego podejmowania dalszych kroków. **W przypadku zarządu spółdzielni stwierdzenie, że ogólna wartość aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań (niewypłacalność spółdzielni wynikająca ze sprawozdania finansowego), obliguje**

[69] Ponadto osoby te nie ponoszą odpowiedzialności za niezłożenie wniosku o ogłoszenie upadłości w czasie, gdy prowadzona jest egzekucja przez zarząd przymusowy albo przez sprzedaż przedsiębiorstwa, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli obowiązek złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości powstał w czasie prowadzenia egzekucji (art. 21 ust. 5 PrUpadł).

[70] Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 19.06.2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1072 ze zm.), odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną wskutek niezłożenia wniosku o ogłoszenie upadłości w terminie określonym w art. 21 ust. 1 lub 2a PrUpadł, a także za zaległości podatkowe, o których mowa w art. 116 § 1 OrdPod – są wyłączone także wówczas, gdy osoby ponoszące odpowiedzialność z tych tytułów wykażą, że w terminach ustawowych dokonano obwieszczenia o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu oraz, że w postępowaniu o zatwierdzenie układu doszło do prawomocnego zatwierdzenia układu albo w jego następstwie do otwarcia postępowania sanacyjnego lub do złożenia uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości, lub że w terminie siedmiu dni od umorzenia postępowania o zatwierdzenie układu złożono wniosek o ogłoszenie upadłości albo wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, który doprowadził do otwarcia takiego postępowania.

[71] A. Witosz, *Ochrona wierzycieli w postępowaniu upadłościowym*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2017, nr 9, s. 38.

[72] Wyr. SA w Szczecinie z 7.10.2014 r., III AUa 58/14.

**zarząd do niezwłocznego zwołania walnego zgromadzenia, na którym powinna zostać podjęta decyzja co do dalszego istnienia spółdzielni (art. 130 § 2 PrSpółdz)**[73].

Zatem tylko w przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości zarząd spółdzielni zobowiązany jest **niezwłocznie** zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości. Oczywiście „postawienie spółdzielni w stan upadłości" przez członków nie wiąże sądu upadłościowego, który może ostatecznie oddalić albo zwrócić wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni.

Dopiero jeśli zarząd spółdzielni, mimo wystarczającej wiedzy o trudnej sytuacji finansowej spółdzielni, nie zastosował trybu przewidzianego art. 130 PrSpółdz, członkowie zarządu spółdzielni podlegają odpowiedzialności odszkodowawczej wobec wierzycieli spółdzielni za niezgłoszenie upadłości we właściwym czasie do sądu. W przypadku niedokonania obowiązku zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości odpowiadają oni na podstawie art. 58 PrSpół, a także mogą odpowiadać za pogorszenie niewypłacalności spółdzielni po uchwale walnego zgromadzenia – bezpośrednio wobec wierzycieli na podstawie art. 21 § 3 PrUpadł.

Odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 58 PrSpółdz za pogorszenie stanu niewypłacalności ponoszą nie tylko członkowie zarządu; w dalszej kolejności ponoszą ją również członkowie rady nadzorczej[74]. Gdy, mimo niewypłacalności, zarząd nie zwołał walnego zgromadzenia, za zarząd obowiązek ten powinni wykonać członkowie rady nadzorczej.

Co więcej, według Prawa spółdzielczego zarząd nie ma samodzielności działania w kwestii złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości spółdzielni. Podjęcie przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości należy do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia. Po stwierdzeniu stanu niewypłacalności spółdzielni najpierw musi być zwołane walne zgromadzenie, które wszak może w ogóle nie dopuścić do wszczęcia postępowania upadłościowego[75]. Jeśli walne zgromadzenie członków nie podejmie żadnej uchwały albo uchwałę odmowną, zarząd nie może zgłosić samodzielnie wniosku o ogłoszenie upadłości[76]. Decyzja w tej materii nie należy więc do zarządu spółdzielni, ponieważ zastrzeżona została w ustawie innemu organowi zgodnie z zasadą z art. 48 § 2 PrSpółdz[77]. Jeżeli uchwała walnego zgromadzenia będzie bezpodstawna, to nie zarząd spółdzielni, ale sama spółdzielnia będzie odpowiadała wobec wierzyciela za szkodę wyrządzoną z winy jej organu (art. 416 KC).

---

[73] T. Dąbrowski, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 września 2017 r., II FSK 1423/15 [o niewypłacalności spółdzielni]*, „Palestra" 2018, nr 4, s. 103.

[74] H. Popiołek, *Stanowisko prawne członków rady i zarządu spółdzielni*, Warszawa 1970, s. 213.

[75] S. Gurgul, *Jak upada spółdzielnia*, „Rzeczpospolita" z 2.12.2010 r.

[76] Także na wniosek centralnego związku sąd mógł zarządzić postawienie spółdzielni w stan upadłości, pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu (pierwotne brzmienie art. 132 § 2 PrSpółdz). Dlatego do 1994 r. zarząd musiał jednak w takiej sytuacji zawiadomić centralny związek, który był uprawniony na podstawie art. 132 PrSpółdz samodzielnie wnieść do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości tej spółdzielni, mimo braku uchwały walnego zgromadzenia członków spółdzielni lub w razie podjęcia przez członków uchwały o niestawianiu spółdzielni w stan upadłości bez wskazania środków koniecznych do sanacji; por. Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 79.

[77] Wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09, OSNC 2010, nr 12, poz. 169; wyr. SN z 15.05.2014 r., III UK 156/13.

Jak się więc okazuje, nadwyżka pasywów nad aktywami, jako kategoria normatywna, nie zawsze może stanowić wystarczającą podstawę do ogłoszenia upadłości przez sąd upadłościowy[78]. Jeśli zaistnieje podstawa ogłoszenia upadłości – zarząd ma obowiązek „jedynie" zwołać walne zgromadzenie, które podejmuje uchwałę co do dalszego bytu spółdzielni, gdy ze sprawozdania finansowego spółdzielni wynika, że ogólna wartość aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań (nawet gdy spółdzielnia na bieżąco wykonuje swoje wymagalne zobowiązania). Zarząd spółdzielni jest zobowiązany jedynie do zwołania we właściwym czasie walnego zgromadzenia członków oraz niezwłocznego zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości po podjęciu przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości[79]. W ocenie sądów powszechnych tylko uchybienie tym obowiązkom przez zarząd oznaczać będzie, że niezgłoszenie wniosku o ogłoszenie upadłości nastąpiło z winy jego członków, na cele ustalania ich odpowiedzialności wedle art. 21 PrUpadł czy art. 116 § 1 pkt 1 lit. b OrdPod[80].

Natomiast po zwołaniu walnego zgromadzenia członków, zarząd spółdzielni będzie zwolniony z obowiązku zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości (jedynie) w przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o dalszym istnieniu spółdzielni wskazującej jednocześnie środki umożliwiające wyjście ze stanu niewypłacalności. Zatem przewidziany w art. 21 ust. 1 PrUpadł termin zgłoszenia przez członka zarządu spółdzielni wniosku o ogłoszenie jej upadłości nie biegnie od dnia wystąpienia podstawy do ogłoszenia upadłości spółdzielni, lecz od dnia podjęcia przez walne zgromadzenie spółdzielni uchwały o postawieniu jej

[78] R. Szarek, *Glosa*..., s. 57.

[79] Pozwanym członkom zarządu można postawić zarzut niezwołania niezwłocznie walnego zgromadzenia w sprawie dalszego istnienia spółdzielni (art. 130 § 2 PrSpółdz). Do odpowiedzialności odszkodowawczej członków zarządu i likwidatora spółdzielni mają zastosowanie m.in. art. 21 ust. 2 i 3 PrUpadł. Obecnie nie obowiązuje zasada domniemania winy reprezentanta spółdzielni, lecz osoba reprezentująca spółdzielnię odpowiada za szkodę na zasadach ogólnych, tj. na podstawie art. 415 KC w zw. z art. 21 ust. 3 PrUpadł, który szczegółowo opisuje rodzaj czynu niedozwolonego. Winę osoby reprezentującej spółdzielnię należy zatem udowodnić na zasadzie art. 6 KC (wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09). Nie istnieje możliwość odpowiedniego stosowania art. 299 § 1 KSH do spółdzielni mieszkaniowej. Wymagałoby to istnienia stosownego przepisu odsyłającego, którego nie ma. Jego analogiczne stosowanie jest niedopuszczalne, skoro spółdzielnie i spółki handlowe mają odrębne ustawy (wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09).

[80] Wyr. SN z 21.06.2016 r., I UK 214/15, LEX nr 2112304; wyr. SN z 15.05.2014 r., III UK 156/13; wyr. SN z 15.07.2011 r., I UK 325/10; wyr. SN z 6.09.2011 r., I UK 61/11, LEX nr 1055019; wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09; wyr. SA w Gdańsku z 18.10.2016 r., III AUa 785/16, Legalis; wyr. SA w Lublinie z 3.04.2013 r., III AUa 174/13; wyr. SA w Szczecinie z 23.05.2013 r., III AUa 440/12, Legalis, a także wyr. SA w Szczecinie z 7.10.2014 r., III AUa 58/14, gdzie za taki właściwy czas uznano dwutygodniowy okres liczony od daty sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2004 r. (zatem nie późniejszej niż od 31.03.2005 r.). Zwołanie walnego zgromadzenia w tym czasie, bez względu na treść podjętej uchwały, pozwoliłoby apelującym podnosić w przyszłości skuteczny zarzut wyłączenia winy w nieterminowym złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości zarządzanej przez nich spółdzielni, a ponadto wyr. SA w Warszawie z 18.03.2014 r., VI ACa 712/13, Legalis, w którym w dniu 16.05.2005 r. uchwałą członkowie upoważnili zarząd do złożenia wniosku o upadłość spółdzielni mieszkaniowej, a 28.06.2005 r. zarząd złożył wniosek o ogłoszenie upadłości, dochowując dwutygodniowego terminu, liczonego od dnia, w którym wystąpiła „spółdzielcza" podstawa do ogłoszenia upadłości. Jednak mimo że sytuacja była zła już w 2002 r. i po przedstawieniu sprawozdania finansowego za 2002 r. walne zgromadzenie powinno było już wówczas podjąć uchwałę dotyczącą istnienia spółdzielni, nie zostało wykazane, że brak takiej uchwały zawiniony był przez pozwanych członków zarządu.

w stan upadłości (art. 130 § 4 PrSpółdz)[81]. Nie wiadomo tylko, jak to rozumieć. Jeśli walne zgromadzenie członków podejmie uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni i wskaże środki, które wyprowadzą spółdzielnię ze stanu niewypłacalności, wówczas zarząd nie może działać wbrew woli członków i wbrew tej uchwale złożyć wniosku o ogłoszenie upadłości. Jeśli walne zgromadzenie wskazało środki, zarząd spółdzielni nie może zgłosić samodzielnie wniosku o ogłoszenie upadłości swojej spółdzielni[82].

Podobnie zwołanie lub niezwołanie zgromadzenia wspólników spółki z o.o. w wykonaniu art. 233 § 1 KSH ma znaczenie dla odpowiedzialności członków zarządu spółki kapitałowej. Jeżeli podstawą wniosku o upadłość będzie nadmierne zadłużenie spółki utrzymujące się przez okres przekraczający 24 miesiące (art. 11 ust. 2 PrUpadł), czyli stan nadwyżki zobowiązań spółki ponad wartość jej majątku, to może to oznaczać, że zarząd w sposób ewidentny[83] nie dopełnił obowiązku przewidzianego art. 233 § 1 KSH i nie zatroszczył się odpowiednio wcześnie o niezwłoczne zwołanie zgromadzenia wspólników. Skutkiem niewywiązania się z obowiązku zwołania zgromadzenia wspólników w momencie wskazanym w art. 233 § 1 KSH może być odpowiedzialność cywilnoprawna zarządu wobec spółki na podstawie art. 293 KSH, jeśli na skutek jego zaniechania w zwołaniu zgromadzenia wspólników spółka doznała szkody, chyba że członek zarządu nie ponosi winy[84]. Natomiast jeśli zarząd spółki z o.o. prawidłowo zwoła zgromadzenie wspólników, nie ponosi odpowiedzialności za skutki ich błędnych decyzji albo za brak decyzji wspólników w tym zakresie. Dalsze działania, tj. podjęcie uchwały oraz przeprowadzenie działań naprawczych, należą wówczas do wspólników spółki. Spełnienie obowiązku przez zarząd i zwołanie zgromadzenia wspólników ma skłonić wspólników do podjęcia działań naprawczych (podwyższenie kapitału, uchwalenie dopłat, udzielenie pożyczki) albo o rozwiązaniu spółki (jej zwykłej likwidacji). Jeśli więc wspólnicy nie podejmą żadnej uchwały, a nie zachodzą przesłanki niewypłacalności i zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości spółki, zarząd będzie zobowiązany do zwołania kolejnego zgromadzenia wspólników, ale dopiero gdy kolejny bilans sporządzony przez zarząd będzie wykazywał przesłanki wskazane w art. 233 § 1 KSH[85].

---

[81] Wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09.

[82] Na wniosek centralnego związku sąd mógł zarządzić postawienie spółdzielni w stan upadłości, pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu (pierwotne brzmienie art. 132 § 2 PrSpółdz). Dlatego do 1994 r. współobowiązywało z tym przepisem dalsze rozwiązanie, iż zarząd miał obowiązek zawiadomić właściwy centralny związek spółdzielczy o podjętej uchwale, który w takiej sytuacji był uprawniony na podstawie art. 132 PrSpółdz samodzielnie wnieść taki wniosek do sądu, mimo uchwały walnego zgromadzenia członków o kontynuowaniu działalności, wskazującej środki finansowe na wyjście ze stanu niewypłacalności. Sz. Styś, Z problematyki..., s. 79.

[83] Przed 1.01.2016 r. art. 11 ust. 2 PrUpadł przewidywał, że podstawą zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości jest sama okoliczność wystąpienia nadwyżki zobowiązań ponad wartość majątku spółki. Dawało to pole do twierdzenia, że zarząd nie ponosi odpowiedzialności za nagłe i niemożliwe do przewidzenia zdarzenia, które doprowadziły do tak znacznego i szybkiego pogorszenia sytuacji księgowej spółki, że nie sposób zarzucić zarządowi niedbalstwa z powodu niezwołania zgromadzenia wspólników. Wprowadzenie przesłanki okresu 24-miesięcznego, w którym występuje nadmierne zadłużenie, wyklucza obecnie taki wniosek.

[84] M. Chomiuk [w:] *Kodeks*..., art. 233 KSH, nb 8.

[85] M. Chomiuk [w:] *Kodeks*..., art. 233 KSH, nb 14.

Dalsze elementy zgłaszania przez spółdzielnię wniosku o ogłoszenie upadłości spółdzielni, w oparciu o stwierdzoną niewypłacalność w postaci nadwyżki pasywów nad aktywami (art. 130 § 1 PrSpółdz), podlega ocenie w płaszczyźnie także podstaw ogłoszenia upadłości określonych w prawie upadłościowym, przy uwzględnieniu uregulowań zawartych w przepisach art. 13 ust. 1 PrUpadł[86]. W tym przypadku można bowiem uznać, że wniosek o ogłoszenie upadłości został wniesiony w nieodpowiednim terminie[87]. W orzecznictwie wskazano, że przy określaniu *in concreto* tzw. właściwego czasu dla wystąpienia o ogłoszenie upadłości lub o otwarcie postępowania układowego należy uwzględnić funkcje ochronne tych postępowań wobec wierzycieli. Nie może to być zatem moment, w którym wniosek o upadłość musiałby być oddalony, bo majątek dłużnika nie wystarcza wówczas nawet na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego. Przeciwne rozumienie określenia „właściwy czas" podważałoby w całości sens unormowania, tj. art. 21 PrUpadł czy art. 299 KSH (w przypadku spółki z o.o.). Członkom zarządu powinien być znany na bieżąco stan finansowy i możliwość zaspokojenia długów[88].

Co więcej, nawet jeśli zarząd spółdzielni jest świadomy istnienia przesłanki upadłości spółdzielni mieszkaniowej przewidzianej w art. 13 ust. 1 PrUpadł (tzw. ubogości masy, gdy majątek niewypłacalnej spółdzielni mieszkaniowej nie wystarcza już nawet na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego lub że wystarczy jedynie na zaspokojenie tych kosztów), jako reprezentant dłużnika nie może odstępować od złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości[89].

## 6. Ogłoszenie upadłości przez likwidatorów spółdzielni mieszkaniowej

Niestety w praktyce spółdzielczej zdarza się nie tak rzadko, że na otwarcie likwidacji decydują się członkowie spółdzielni w razie jej problemów finansowych, gdy w zasadzie trwa już od dawna stan niewypłacalności spółdzielni i powinien być złożony wniosek o ogłoszenie upadłości. Podczas likwidacji spółdzielni według Prawa spółdzielczego likwidator obowiązany jest wystąpić z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni bez wszczynania postępowania sanacyjnego i bez uchwały walnego zgromadzenia członków, a przesłanką zgłoszenia wniosku jest stan niewypłacalności według kryteriów wskazanych w art. 130 § 2 PrSpółdz[90].

---

[86] Post. SN z 10.05.1999 r., II CKN 167/99, „Wokanda" 1999, nr 7, s. 10.

[87] W. Wyrzykowski, *Z problematyki zakończenia postępowania likwidacyjnego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*, „Prawo Spółek" 2008, nr 5, s. 30–38.

[88] Wyr. SN z 16.06.2020 r., I UK 334/19, LEX nr 3033231.

[89] Poza tym orzeczenie sądu jest podstawą do oceny udanego lub nieudanego charakteru egzekucji oraz weryfikacji rzetelności zachowania przedsiębiorców i ich kadry zarządzającej; por. A. Witosz, *Ochrona...*, nr 9, s. 39.

[90] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 209.

Odmiennie niż zarząd spółdzielni niebędącej w stanie likwidacji (art. 130 § 4 PrSpółdz), likwidator zgłasza wniosek o ogłoszenie upadłości bez uchwały walnego zgromadzenia[91]. Obowiązany jest zatem to uczynić w terminie dwóch tygodni liczonym od dnia, w którym na podstawie sprawozdania finansowego stwierdzono, że majątek spółdzielni nie wystarcza na zaspokojenie długów (art. 130 § 2 PrSpółdz w zw. z art. 5 ust. 2 PrUpadł)[92]. Ustawodawca w sposób wyraźny wskazał uprawnienia likwidatora do zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 131 PrSpółdz) z pominięciem walnego zgromadzenia; brak takiego zastrzeżenia w stosunku do zarządu nakazuje wnioskować, że tym bardziej organ ten nie ma uprawnień do samodzielnego decydowania o wystąpieniu do sądu wnioskiem o ogłoszenie upadłości, mimo zaistnienia stanu niewypłacalności spółdzielni[93].

Z kolei na etapie likwidacji spółdzielni z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu **likwidator** – niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności spółdzielni (art. 131 PrSpółdz). Zgodnie z dodanym przez ustawę z 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw[94] art. 267b PrSpółdz, ten, kto będąc likwidatorem spółdzielni, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Ogólna ustawa upadłościowa przewiduje, że wniosek o ogłoszenie upadłości może zgłosić każdy z likwidatorów dłużnika (art. 20 ust. 2 pkt 5 PrUpadł) oraz kurator osoby prawnej ustanowiony na podstawie art. 42 KC i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 20 ust. 2 pkt 6 PrUpadł).

Upadłość wynika z przyczyn natury ekonomicznej. Likwidacja spółdzielni następować może z różnych przyczyn – ekonomicznych i organizacyjnych. Stan niewypłacalności gospodarki spółdzielni, dający podstawę do ogłoszenia upadłości, jest z reguły wynikiem trwającego procesu złej działalności spółdzielni.

Fakt otwarcia likwidacji nie musi być związany ze złą kondycją finansową podmiotu, nie oznacza ona automatycznie niewypłacalności. Likwidacja ma w krótkim czasie zmierzać do zakończenia działalności. Dyskusyjne jest natomiast to, czy na płaszczyźnie likwidacji należy uwzględniać przewidziany w Prawie upadłościowym termin 24 miesięcy (art. 11 ust. 2 i 5 PrUpadł), czy też przyjąć, że niewypłacalność ma miejsce już w momencie stwierdzenia przez likwidatorów przewagi zobowiązań nad majątkiem, czy też niewypłacalność można uzasadniać na gruncie przesłanki utraty płynności finansowej (art. 11 ust. 1 PrUpadł)[95].

---

[91] Wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09.

[92] S. Gurgul, *Jak upada…*.

[93] Wyr. SN z 15.05.2014 r., III UK 156/13; wyr. SA w Szczecinie z 7.10.2014 r., III AUa 58/14.

[94] Dz.U. Nr 122, poz. 1024.

[95] A. Witosz, *Ochrona…*, s. 40. *De lege ferenda* można rozważyć odmienne ukształtowanie przesłanki niewypłacalności spółki w likwidacji, bo aktualny jej kształt nie może być w pełni odniesiony do specyfiki likwidacji.

Ustawodawca w sposób wyraźny wskazał uprawnienia likwidatora do zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 131 PrSpółdz) z pominięciem walnego zgromadzenia. Brak takiego zastrzeżenia w stosunku do zarządu nakazuje wnioskować, że tym bardziej organ ten nie ma uprawnień do samodzielnego decydowania o wystąpieniu do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, mimo zaistnienia stanu niewypłacalności spółdzielni[96]. Odmiennie niż zarząd spółdzielni niebędącej w stanie likwidacji (art. 130 § 4 PrSpółdz), likwidator zgłasza wniosek o ogłoszenie upadłości bez uchwały walnego zgromadzenia[97]. Obowiązany jest zatem to uczynić w terminie dwóch tygodni liczonym od dnia, w którym na podstawie sprawozdania finansowego stwierdzono, że majątek spółdzielni nie wystarcza na zaspokojenie długów (art. 130 § 2 PrSpółdz w zw. z art. 5 § 2 PrUpadł)[98].

Jak się wydaje, otwarcie tego ogólnego trybu likwidacji nie jest wykluczone w sytuacji, gdy złożono wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej, ale został on oddalony przez sąd upadłościowy albo już rozpoczęte postępowanie upadłościowe zostało umorzone. Samo postawienie spółdzielni w stan likwidacji w miejsce złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, w sytuacji nieusuwalnej niewypłacalności uznać należy za błędne i naruszające przepisy formułujące kryteria niewypłacalności takiej spółdzielni (art. 130 § 2 PrSpółdz). W stanie likwidacji, po stwierdzeniu przez likwidatora niewypłacalności, spółdzielnia może być objęta postępowaniem upadłościowym, a działanie likwidatora w tym zakresie ujęte zostało jako obligatoryjne (art. 131 PrSpółdz)[99].

---

[96] Wyr. SN z 15.05.2014 r., III UK 156/13; wyr. SA w Szczecinie z 7.10.2014 r., III AUa 58/14.
[97] Wyr. SN z 19.05.2010 r., I CSK 480/09.
[98] S. Gurgul, *Jak upada*....
[99] Wyr. SA w Szczecinie z 23.05.2013 r., III AUa 440/12.

# II. Skutki otwarcia upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej

## 1. Przepisy mające zastosowanie

Jeśli chodzi o przebieg i skutki prowadzenia postępowania upadłościowego, struktura przepisów regulujących to postępowanie jest następująca. Zasadniczo do postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy prawa upadłościowego (art. 137 PrSpółdz) – w sprawach nieuregulowanych w Prawie spółdzielczym. Unormowanie instytucji upadłości spółdzielni w dziale XIII PrSpółdz pt. Upadłość spółdzielni nie ma kompleksowego charakteru, stąd odesłanie z art. 137 PrSpółdz, które obecnie wykłada się szeroko zarówno w zakresie przesłanek otwarcia upadłości spółdzielni mieszkaniowej, jak i skutków ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej[100]. Chodzi tu oczywiście o skutki upadłości likwidacyjnej, gdyż model przepisów Prawa spółdzielczego o upadłości spółdzielni powstał niewątpliwie na gruncie rozdziału między postępowaniem upadłościowym (likwidacyjnym, w którym w drodze wyjątku mógł być jednak zawarty układ) a postępowaniem układowym. Także poprzednie rozwiązania ustawowe ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. oraz ustawy o spółdzielniach z 1920 r. bazowały na istnieniu niezależnego prawa upadłościowego oraz prawa układowego[101]. Nie ma zatem żadnych wątpliwości, że niezmieniane od 1982 r. przepisy Prawa spółdzielczego nadal posługują się konstrukcjami charakterystycznymi dla upadłości likwidacyjnej i do niej mają zastosowanie.

Przepisy Prawa spółdzielczego stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która zasadniczo nie zawiera regulacji dotyczących upadłości i likwidacji tejże spółdzielni. W przypadku otwarcia postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej tylko cztery przepisy szczególne (tj. art. $54^1$ ust. 1, art. $54^1$ ust. 2, art. 16, art. $17^{18}$ SpMieszkU) pełnią funkcję przepisów uzupełniających lub wyprzedzających stosowanie Prawa spółdzielczego i Prawa upadłościowego. Nie ulega również wątpliwości, że także wymienione przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie w 2001 r., posługują się konstrukcjami charakterystycznymi dla upadłości likwidacyjnej i mają zastosowanie do upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej.

---

[100] T. Dąbrowski, *Upadłość spółdzielni*, „Edukacja Prawnicza" 2014, nr 4, s. 33–34.

[101] F. Zedler, *Uzasadnienie projektu ustawy prawo upadłościowe*, Przegląd Legislacyjny 2001, nr 2, s. 198-200.

Oznacza to, że do skutków ogłoszenia upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowych zastosowanie mają głównie przepisy Prawa upadłościowego, w niewielkim stopniu uzupełniane lub wyprzedzane w stosowaniu przez przepisy szczególne zawarte w dziale XIII PrSpółdz pt. Upadłość spółdzielni, gdyż te regulacje nie zawierają wielu norm merytorycznych. W tym zakresie istotnego znaczenia nabiera ogólne szerokie odesłanie z art. $54^1$ ust. 1 SpMieszkU, zgodnie z którym przepisy merytoryczne ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w upadłości lub w likwidacji. Zasadniczo więc do postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy prawa upadłościowego w sprawach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 7 SpMieszkU w zw. z art. 137 PrSpółdz). Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będą wyprzedzały (całkowicie lub w relacji krzyżowania się) przepisy Prawa upadłościowego jako ustawy wobec nich ogólnej; szczególnym przypadkiem krzyżowania się jest art. 86 PrUpadł, którego treść pokrywa się z treścią art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU.

## 2. Zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych spółdzielni mieszkaniowej

Z dniem ogłoszenia upadłości likwidacyjnej upadła spółdzielnia mieszkaniowa zachowuje przez cały czas trwania postępowania upadłościowego osobowość prawną, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje także – aż do zakończenia postępowania upadłościowego – formalnym właścicielem swego mienia, w tym praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych oraz do wyodrębnionych na swoją rzecz nieruchomości lokalowych – zamieszkanych przez członków lub osoby trzecie bądź niezamieszkanych.

Postępowanie upadłościowe prowadzone jest wobec spółdzielni, która przez cały czas tego postępowania zachowuje swoją osobowość prawną. Jej zdolność prawna staje się ograniczona, gdyż na tym etapie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej w upadłości organy upadłościowe nie kontynuują dotychczasowej działalności gospodarczej w pełny sposób. Zmierzają w swoich działaniach do zlikwidowania (spieniężenia) majątku (aktywów) spółdzielni, do zaspokojenia wierzycieli w jak największym stopniu.

Celem postępowania upadłościowego jest likwidacja masy upadłości. W założeniu zakończenie postępowania upadłościowego prowadzonego wobec niewypłacalnej spółdzielni mieszkaniowej kończy się w chwili zlikwidowania (upłynnienia) majątku nieruchomego i ruchomego wchodzącego w skład masy upadłości. Pierwszą i zasadniczą funkcją prawa upadłościowego jest zatem zaspokojenie wierzycieli osoby niewypłacalnej, będącej przedsiębiorcą, poprzez likwidację jej majątku – chodzi o „sprawiedliwe, tj. zgodnie z Prawem upadłościowym, rozdzielnie między wierzycieli środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży

masy upadłości"[102]. Po ogłoszeniu upadłości następuje zatem czas na zgłaszanie wierzytelności i ustalenie zobowiązań upadłego, które będą podlegać zaspokojeniu z masy upadłości. Listę wierzytelności sporządza syndyk (art. 244 PrUpadł), on też ją uzupełnia (art. 253 ust. 1 PrUpadł), a następnie składa do sądu upadłościowego w wersji elektronicznej (art. 255 ust. 1 PrUpadł). Wierzyciele mogą zgłaszać sprzeciwy do sędziego-komisarza (art. 256 ust. 1 PrUpadł) na rozstrzygnięcia pozytywne i negatywne syndyka, tj. na uznanie i na odmowę uznania wierzytelności. Jeżeli sprzeciwu nie wniesiono, sędzia-komisarz zatwierdza listę wierzytelności po upływie terminu do wniesienia sprzeciwu (art. 260 ust. 2 PrUpadł)[103]. Jeśli wniesiono sprzeciwy, sędzia-komisarz dokonuje zmian na liście wierzytelności, na podstawie ewentualnych postanowień sędziego-komisarza w sprawie sprzeciwu lub po uprawomocnieniu się postanowienia sądu rozpoznającego zażalenie na postanowienie sędziego-komisarza w sprawie sprzeciwu, a na koniec zatwierdza listę wierzytelności (art. 260 ust. 1 PrUpadł). Następnie syndyk sporządza i przedkłada sędziemu-komisarzowi plan podziału funduszów masy upadłości. Do planu podziału również można wnosić zarzuty. Po uprawomocnieniu się postanowienia o rozpatrzeniu zarzutów i ewentualnym sprostowaniu planu podziału, zarządza się wykonanie planu podziału.

Z dniem otwarcia postępowania upadłościowego majątek upadłej spółdzielni niezwłocznie obejmuje syndyk powołany w postanowieniu o otwarciu upadłości; syndyk zarządza teraz mieniem (aktywami) upadłego (art. 173 PrUpadł). Upadła spółdzielnia traci również możliwość rozporządzania swoim mieniem wchodzącym do masy upadłości (art. 75 ust. 1 PrUpadł), czyli rozporządzania aktywami (prawami). W razie upadłości, z dniem ogłoszenia upadłości cały majątek upadłego staje się masą upadłości lub wchodzi do masy upadłościowej. W skład masy upadłości wchodzi majątek należący do upadłego w dniu ogłoszenia upadłości (art. 62 PrUpadł)[104], a także mienie nabyte jako surogaty, czyli aktywa uzyskane po dniu ogłoszenia upadłości w zamian za aktywa pochodzące z masy upadłości na zasadzie surogacji[105]. Wedle art. 62 PrUpadł w skład masy upadłości wchodzi także majątek nabyty przez upadłego w toku postępowania upadłościowego. W szczególności do masy upadłościowej spółdzielni

[102] J. Brol, *Funkcje postępowania upadłościowego i ich realizacja w świetle praktyki sądowej*, „Przegląd Sądowy" 1994, nr 7–8, s. 16 i 48.

[103] W poprzednim stanie prawnym listę wierzytelności ustalał sędzia-komisarz na podstawie projektu listy sporządzonej przez syndyka (art. 161 PrUpadł z 1934 r.).

[104] Zgodnie z art. 69 ust. 1 PrUpadł ustalenie składu masy upadłości następuje przez sporządzenie spisu inwentarza i spisu należności. Od 1.12.2020 r., zgodnie z art. 69 ust. 1 i 1a PrUpadł, ustalenie składu masy upadłości na dzień ogłoszenia upadłości następuje przez sporządzenie w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe według wzorca udostępnionego przez Ministra Sprawiedliwości spisu objętych przez syndyka ruchomości, nieruchomości, środków pieniężnych oraz przysługujących upadłemu praw majątkowych, a także przez sporządzenie spisu należności. Syndyk sporządza spisy na bieżąco, w miarę ustalania składu masy upadłości i obejmowania składników majątku wchodzących w skład masy upadłości. Każdorazowy stan spisu objętych przez syndyka ruchomości, nieruchomości, środków pieniężnych oraz przysługujących upadłemu praw majątkowych jest ujawniany w Rejestrze.

[105] R. Adamus [w:] *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, Warszawa 2020, s. 787, nb 15.

mieszkaniowej wchodzą nieruchomości, budynki oraz lokale mieszkalne i użytkowe, których właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa[106].

Stosunek (prawo) członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie wchodzi w skład masy upadłości[107], natomiast do masy upadłości wchodzą prawa majątkowe spółdzielni wobec jej członków, związane ze stosunkiem członkostwa i stosunkami pochodnymi. Do tego zbioru wchodzą m.in. wierzytelności spółdzielni mieszkaniowej przysługujące jej wobec członków spółdzielni, klientów spółdzielni będących osobami trzecimi oraz wobec innych dłużników – osób trzecich.

Z dniem otwarcia postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) spółdzielnia mieszkaniowa traci jednak prawo zarządu swoim majątkiem (aktywami) i prawo bezpośredniego korzystania z tego majątku i dysponowania nim. Przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej (art. 134 PrSpółdz). Nadal trwające organy spółdzielni (a więc zarząd, rada nadzorcza oraz walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej) nie są odtąd zasadniczo uprawnione do podejmowania decyzji co do majątku spółdzielni, której upadłość ogłoszono, tym bardziej do dysponowania (rozporządzania) składnikami tego majątku. Zarząd majątkiem, który wchodzi w skład masy upadłości, oraz prawo rozporządzania nim, przejmuje syndyk[108]. W miejsce zarządu, teraz syndyk ma kompetencje dotyczące realizowania praw wierzycieli, podczas gdy nadal trwający zarząd jedynie personifikuje funkcje i kompetencje upadłej spółdzielni.

Dopiero z dniem zakończenia postępowania upadłościowego funkcja syndyka masy upadłości wygasa i traci on zdolność sądową[109]. Jednym ze skutków ukończenia postępowania upadłościowego jest bowiem wygaśnięcie umocowania syndyka do podejmowania dalszych czynności. Z chwilą stwierdzenia ukończenia postępowania upadłościowego następuje więc wygaśnięcie jego funkcji, traci on legitymację procesową i – jeśli toczy się jeszcze postępowanie sądowe, w którym syndyk był stroną – jako strona przestaje on istnieć, a upadły wchodzi w postępowania cywilne w miejsce syndyka (art. 367 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł)[110]. W drodze wyjątku pewne kompetencje, jakie pozostawać mogą nadal syndykowi, mogą wynikać z przepisu szczególnego. Takim przepisem jest art. 136 PrSpółdz, zgodnie z którym po ukończeniu postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) syndyk upadłości zgłasza do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego.

---

[106] R. Sztyk, *Uregulowanie...*, s. 41.

[107] Wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14, Legalis.

[108] Wyr. SN z 26.03.1953 r., II C 2891/52, OSNCK 1954, nr 1, poz. 21, a także wyr. SN z 2.06.1970 r., II CR 161/70, OSNCP 1971, nr 1, poz. 15.

[109] Por. dotyczące spółek handlowych wyr. SN z 12.04.2012 r., II CSK 394/11, LEX nr 1214633; wyr. SN z 23.03.2005 r., I CK 674/04, OSNC 2006 nr 2, poz. 52.

[110] Tym samym syndyk nie ma statusu strony w postępowaniu o wznowienie postępowania upadłościowego, por. post. SN z 3.12.2008 r., V CSK 338/08, LEX nr 1489285.

Nie oznacza to jednak pełnego ubezwłasnowolnienia lub zniesienia organów spółdzielni mieszkaniowej na czas trwania postępowania upadłościowego. Inaczej niż w przypadku niektórych rodzajów spółdzielni (np. banków spółdzielczych[111]), organy upadłej spółdzielni mieszkaniowej doznają teraz znacznego ograniczenia uprawnień właścicielskich do zarządzania przedmiotem swojej własności i dysponowania nim. Syndyk nie przejmuje wszystkich kompetencji wciąż istniejących organów spółdzielni[112]. Zgodnie z art. 134 PrSpółdz statutowe organy spółdzielni mieszkaniowej zachowują kompetencje w zakresie tych czynności, które nie są czynnościami zarządzania i rozporządzania mieniem upadłej spółdzielni, i w tym zakresie są nawet uprawnione do dokonywania, w granicach zachowanej kompetencji, skutecznych czynności prawnych ze skutkiem dla upadłej spółdzielni mieszkaniowej. Ma to istotne znaczenie w pewnych sytuacjach, gdyż dokonanie czynności prawnej przez podmiot niemający do tego kompetencji (w zależności od sytuacji będą to organy postępowania upadłościowego lub organy spółdzielni mieszkaniowej) powoduje nieważność tej czynności, a więc z pewnością nieskuteczność wobec majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej. W orzecznictwie na kanwie przepisów o spółkach handlowych także do spółdzielni ma od niedawna zastosowanie możliwość następczego potwierdzenia przez organy spółdzielni czynności dokonanych przez syndyka (jako „fałszywego organu" spółdzielni) zamiast kompetentnych jej organów (art. 103 § 1 KC *per analogiam*[113], a obecnie art. 39 KC).

Dotyczy to najbardziej organów wykonawczych (zarządu i rady nadzorczej), gdyż do walnego zgromadzenia przynależy chyba najwięcej czynności prawnych dokonywanych w imieniu upadłej spółdzielni, które nie są zakwalifikowane do czynności z zakresu zarządzania i rozporządzania mieniem. Ponieważ w skład masy upadłościowej wchodzą aktywa upadłej spółdzielni, także czynności dotyczące długów (jako niewchodzących do masy upadłości) pozostają w kompetencji właściciela i jego organów[114]. Przed 2017 r. dotyczyło to także uchwały walnego zgromadzenia członków o przyjęciu kandydata w poczet członków upadłej spółdzielni – tu bowiem kompetencja syndyka była wyłączona. Jeśli syndyk działał samodzielnie tam, gdzie nie miał kompetencji, czynności przez niego przedsiębrane nie były nieważne *ab initio*, gdyż mogły być jeszcze potwierdzone przez organy spółdzielni „w odpowiednim

[111] Zgodnie z art. 433 pkt 1 i 2 ustawy z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1896 ze zm.), z chwilą ogłoszenia upadłości banku (także spółdzielczego) jego organy kolegialne zostają rozwiązane z mocy prawa, a zarząd upadłym bankiem przejmuje syndyk.

[112] Syndyk do 2017 r. nie mógł i obecnie też nie może przyjmować nowych członków do spółdzielni mieszkaniowej (por. wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14). Obecnie po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2017 r. członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest nabywane głównie z mocy prawa przez osoby nabywające określone prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 SpMieszkU).

[113] Wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14.

[114] Dlatego czynności w postaci oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę wierzyciela (przeniesienie hipoteki związane ze zbyciem wierzytelności bankowej) dokonuje właściciel nieruchomości, gdyż czynność ta nie dotyczy masy upadłości (post. SN z 20.05.2009 r., I CZ 22/09, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 110). To właściciel nieruchomości będzie miał legitymację do wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego, który dokona wpisu zmiany wierzyciela bez zgody właściciela, skoro do wpisu zmiany wierzyciela wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, a ten zgody nie udzielił.

czasie". Dopiero w braku potwierdzenia czynności (umowy) zawarte przez syndyka musiały być uznane za bezwzględnie nieważne. Z taką nieważnością mamy ostatecznie do czynienia z pewnością wówczas, gdy czynność syndyka wychodzi na jaw, ale spółdzielnia mieszkaniowa została już wykreślona z rejestru spółdzielni w wyniku zakończenia postępowania upadłościowego. Utrata bytu prawnego przez spółdzielnię definitywnie wyklucza możliwość potwierdzenia przez właściwy jej organ czynności dokonanej przez syndyka[115].

## 3. Stosunki członkowskie i prawa do lokali po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie powoduje żadnej przedmiotowej zmiany spółdzielczego prawa do lokalu. Likwidacja i upadłość likwidacyjna spółdzielni mieszkaniowej następuje z poszanowaniem bytu spółdzielczych praw do lokali, które nie tracą swej ważności po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej. Ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będące ograniczonym prawem rzeczowym, ani spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które jest prawem trwałym i spółdzielnia nie może go swobodnie wypowiedzieć[116], nie podlegają wypowiedzeniu z uwagi na ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Z kolei trwają także po ogłoszeniu upadłości prawa najmu przysługujące różnym grupom osób uprawnionych – prawa te nie wygasają z dniem ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej, jednak nie stanowią one szczególnych tytułów spółdzielczych, więc nie mają także cech trwałości jak prawa spółdzielcze (własnościowe i lokatorskie). Zasady ich wypowiadania przez syndyka po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej regulują przepisy Prawa upadłościowego.

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej powoduje podmiotowe zmiany w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających ze spółdzielczego prawa do lokalu i najmu – polegającą na przejęciu przez syndyka od organów spółdzielni wykonywania tych majątkowych

[115] Wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14. Skoro przedsiębiorstwo nie zostało skutecznie przyjęte w poczet członków Spółdzielni, umowa o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, zawarte przez syndyka masy upadłości spółdzielni w dniu 23.03.2007 r., musiałaby być oceniona jako nieważna z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi wówczas przepisami art. $17^1$ ust. 1 i 3 SpMieszkU. W piśmiennictwie wskazano, że nieważność przyjęcia przedsiębiorstwa w poczet członków spółdzielni i wiążąca się z tym wówczas nieważność umowy o ustanowienie na rzecz nie-członka spółdzielczego własnościowego prawa co do czterech lokali (art. $17^1$ ust. 1 i 3 SpMieszkU w zw. z art. 58 § 1 KC) uzasadnia wniosek, że świadczenie spełnione przez przedsiębiorstwo jest świadczeniem nienależnym i jako takie powinno ulec zwrotowi zgodnie z przepisami art. 410 § 2 *in fine* i art. 411 pkt 1 KC. Wierzyciele przedsiębiorstwa mogliby obecnie dochodzić swoich niezaspokojonych wierzytelności tylko od spółdzielni-nabywcy, na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, por. S. Gurgul, *Perypetie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w postępowaniu upadłościowym*, „Nieruchomości" 2018, nr 12, s. 14–17.

[116] K. Królikowska [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis, art. 9 SpMieszkU, nb 7.

praw i obowiązków (tj. pobieranie od członków świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu, wykonywanie remontów).

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie powoduje zmiany w zakresie dalszego trwania niemajątkowego stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Dopiero po wykreśleniu z rejestru spółdzielnia mieszkaniowa przestanie istnieć i zarówno ustaną wówczas stosunki członkostwa, jak i wygasną ostatecznie wszystkie przysługujące członkom prawa do lokali, jeśli dotychczas nie podlegały czynnościom likwidacyjnym lub szczególnym przepisom ustawowym.

Likwidacja spółdzielni polega na spieniężeniu jej majątku. W toku postępowania upadłościowego likwidacja wierzytelności upadłego następuje przez ich ściągnięcie lub zbycie (art. 331 ust. 1 PrUpadł). Ponieważ najliczniejszą grupę dłużników spółdzielni tworzą jej członkowie, likwidacja polega na ściągnięciu wierzytelności spółdzielni także od jej własnych członków z tytułu należnych, a niewniesionych jeszcze udziałów, wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz zaległych opłat eksploatacyjnych.

Stosunek wkładu budowlanego lub mieszkaniowego związany z odpowiednim prawem do lokalu ulega zmianie. Ogłoszenie upadłości likwidacyjnej stawia w stan natychmiastowej wymagalności wierzytelności członków spółdzielni z tytułu niewniesionego jeszcze wkładu budowlanego lub mieszkaniowego. Podstawowym zatem środkiem „obrony" członków przed koniecznością wpłaty do spółdzielni całego należnego wkładu i ryzykiem utraty prawa do lokalu w związku ze skutkami sprzedaży budynku spółdzielni w toku upadłości osobie trzeciej jest doprowadzenie przez członków do jak najszybszego nabycia pełnego prawa własności zajmowanego lokalu. Wobec nabycia prawa własności lokalu mającego swoją rynkową wartość na podstawie umowy o budowę (art. 18–20 SpMieszkU) lub roszczeń ustawowych o uwłaszczenie (art. 12 ust. 1, art. $17^{14}$ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1 SpMieszkU), jak również z uwagi na skutki przepisów uwłaszczających *ex lege* (art. $17^{18}$ SpMieszkU) i „odzyskania" w ten sposób *in natura* nakładów poczynionych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, odpada problem ewentualnego pokrzywdzenia członków skutkami ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

Z kolei skutki ogłoszenia upadłości dla praw majątkowych korporacyjnych członków są następujące: po ogłoszeniu upadłości członkowie spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają niewpłaconą jeszcze część udziału (art. 135 PrSpółdz). Wierzytelności spółdzielni do członków (i byłych członków) z tytułu należnych wpłat na udziały nie podlegają zajęciu na rzecz wierzycieli spółdzielni (art. 27 PrSpółdz).

Członkowie spółdzielni uczestniczą w pokrywaniu strat spółdzielni[117] – obecnie jedynie do wysokości zadeklarowanych udziałów, więc po wpłaceniu pełnych udziałów nie są obowiązani

[117] Zgodnie z art. 90 § 2 PrSpółdz, jeżeli fundusze własne spółdzielni nie wystarczają na pokrycie strat bilansowych, walne zgromadzenie może, w drodze uchwały, zobowiązać członków spółdzielni do wcześniejszej wpłaty udziałów.

świadczyć do spółdzielni na pokrycie strat. Jednakże w czasie likwidacji „zwykłej" nie stosuje się art. 90 § 1 PrSpółdz o kolejności pokrywania strat bilansowych najpierw z funduszu zasobowego, a potem udziałowego (art. 123 PrSpółdz). Wszystkie zobowiązania członkowskie pieniężne w upadłej spółdzielni stają się wymagalne, więc ściągnięcie niewniesionych jeszcze udziałów nie stanowi już w tym momencie partycypowania w stracie spółdzielni, gdyż kategoria ta zamiera i zwykłe budżetowanie się skończyło. Syndyk ściąga po prostu do masy upadłościowej wszystkie należności jednocześnie. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych ściąganie przez syndyka udziałów od członków należało do tej pory do rzadkości – zazwyczaj udziały są niewysokie, więc w przeszłości były wpłacane w całości w momencie przyjmowania kandydata lub nabywcy prawa (licytanta) do spółdzielni. W piśmiennictwie wskazuje się również, iż w tym przypadku teoretycznie możliwe jest (w celu pokrycia niedoborów znaczniejszych rozmiarów także w trakcie otwartej upadłości lub likwidacji zwykłej) zwiększenie funduszu udziałowego spółdzielni mieszkaniowej przez podwyższenie liczby i wysokości udziałów, jakie każdy członek obowiązany jest zadeklarować, przy czym te dodatkowe udziały powinny zapewniać pokrycie zobowiązań[118], co jednak w praktyce spółdzielni mieszkaniowych nie było i nie jest w zasadzie praktykowane.

Co więcej, jak się wydaje, po zmianach z 2017 r. dotyczących członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie wszyscy obecni członkowie spółdzielni mieszkaniowych partycypują w funduszu udziałowym. Wskazuje się bowiem, że w 2017 r. odwróceniu uległa dotychczasowa zasada związania praw do lokali z członkostwem w spółdzielni na rzecz zasady związania stosunku członkostwa z określonymi tytułami do lokali przysługującymi do budynków spółdzielczych. Zgodnie z art. 1 ust. 9 SpMieszkU nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 SpMieszkU. Oznacza to, że osoby nabywające członkostwo *ex lege* po 2017 r. nie wnoszą udziałów i wpisowego, a wspomniane zastrzeżenie oznacza, że jeśli stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni wobec niebędących członkami, a przystępujących do spółdzielni właścicieli i najemców lokali (art. 3 ust. $3^1$ SpMieszkU samodzielnie i w zw. z art. 3 ust. $3^4$ SpMieszkU), to także oni nie deklarują i nie wnoszą po 2017 r. udziałów i wpisowego[119]. Nie wiadomo więc, czy nie oznacza to, że nie partycypują oni już w ogóle w funduszu udziałowym także podwyższanym; z pewnością skoro nie deklarowali oni udziałów w chwili przystąpienia do spółdzielni w drodze złożenia i przyjęcia deklaracji członkowskiej albo w chwili nabycia członkostwa *ex lege* (art. 3 SpMieszkU) z chwilą nabycia po 2017 r. pierwszego prawa do lokalu w budynku danej spółdzielni mieszkaniowej – nie zaciągnęli wobec spółdzielni

[118] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej...*, s. 207.
[119] K. Pietrzykowski, *Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty*, „Studia Prawa Prywatnego" 2020, nr 2, s. 37.

zobowiązania do wniesienia udziałów, wobec czego nie istnieje wobec nich wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej, którą teraz ściągać (spieniężać) może syndyk masy upadłości.

Nie jest jednak jasne, czy syndyk nie mógłby likwidować wierzytelności o wniesienie udziałów od tych członków, którzy przed 2017 r. deklarowali wniesienie udziałów do spółdzielni, a jeszcze tego nie uczynili – istnieje wciąż podstawa prawna takiego działania (zarówno w ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i w Prawo upadłościowe), jednak realizacji sprzeciwia się konstytucyjna zasada równego traktowania członków. Jeśli uznać ten sposób likwidacji za dopuszczalny, to w zasadzie jedynie w przypadku niewypłacalności spółdzielni mieszkaniowej ujawniłoby się ryzyko ekonomiczne uprawnionych członków związane z koniecznością partycypowania w długach osobistych spółdzielni (podobnym ryzykiem ekonomicznym nie są obciążeni właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni). Artykuł 135 w zw. z art. 19 § 2 i art. 28 PrSpółdz uzasadniałby także żądanie uiszczenia przez byłego członka spółdzielni niewpłaconej części zadeklarowanych udziałów, jeżeli powstały straty, a postępowanie upadłościowe wszczęto w ciągu roku od ustania członkostwa danej osoby[120], która deklarowała wniesienie udziałów. Jest to uzasadnione tym, że członkowie mający orientację co do stanu niewypłacalności gospodarki spółdzielni, dający podstawę do ogłoszenia upadłości, lub co najmniej trwającego procesu złej działalności spółdzielni, wypowiadaliby członkostwo, zwalniając się tym samym od pokrywania strat spółdzielni kosztem innych członków i wierzycieli[121].

## 4. Skutki prowadzenia likwidacji masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Masa upadłości, którą staje się z dniem ogłoszenia upadłości cały majątek upadłego (niewyłączony z masy upadłości), służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego (art. 61 PrUpadł). Syndyk po objęciu majątku upadłego przystępuje do likwidacji masy upadłości (art. 173 PrUpadł). Masa upadłości służy bowiem zaspokojeniu wierzycieli upadłego w ten sposób, że podlega ona likwidacji (spieniężeniu), a z uzyskanych w ten sposób środków następuje zaspokojenie wierzycieli upadłego.

Składniki masy upadłości podlegają spieniężeniu w procesie tzw. likwidacji masy upadłości, zatem zaspokojenie wierzycieli następuje w pieniądzu, a nie *in natura*. Nie jest zasadą prawa upadłościowego, że aktywa wchodzące w skład masy upadłości są przenoszone na wierzycieli upadłego w celu umorzenia zgłoszonych przez nich wierzytelności zaspokajanych w toku postępowania upadłościowego.

Likwidacja spółdzielni polega na spieniężeniu jej majątku. Polega to nie tylko na ściągnięciu wierzytelności spółdzielni (także od własnych członków z tytułu należnych, a niewniesionych

[120] Uchw. SN z 10.06.1998 r., III CZP 18/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 200.
[121] A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze...*, art. 135 PrSpółdz.

jeszcze udziałów, wkładów budowalnych, mieszkaniowych oraz zaległych opłat eksploatacyjnych), ale także dzięki sprzedaży całej spółdzielni lub jej zorganizowanej części.

Sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł, jest sposobem spieniężenia przez syndyka majątku upadłego[122], ściągającym do masy upadłości surogaty pieniężne w celu zgromadzenia funduszy masy upadłości na zaspokojenie roszczeń wierzycieli. Możliwość nabycia elementów majątku upadłego bez obciążeń sprawia, że pozyskanie potencjalnych nabywców staje się realne, a masa upadłości uzyskuje przysporzenie w większej wysokości niż w razie zbywania składników obciążonych prawami osób trzecich. Z celem w postaci maksymalizacji świadczenia wzajemnego uzyskiwanego przez masę związane jest również uregulowanie trybu zbywania nieruchomości wchodzących w skład masy, co zgodnie z art. 320 PrUpadł co do zasady może nastąpić wyłącznie w drodze aukcji lub przetargu[123].

Artykuł 313 PrUpadł normuje jedynie skutki sprzedaży, gdyż tryb sprzedaży i sposób sprzedaży został wyczerpująco uregulowany w prawie upadłościowym i naprawczym.

Jeśli chodzi o skutki sprzedaży pojedynczych nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowych, podstawową regulację dotyczącą skutków sprzedaży likwidacyjnej zawiera art. 313 PrUpadł, zgodnie z którym sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Choć składnik masy upadłościowej zostaje nabyty w drodze umowy sprzedaży z syndykiem, to do skutków tej umowy zastosowanie znajdują przepisy, które określają skutki prawomocnego (konstytutywnego) postanowienia sądu o przysądzeniu własności nieruchomości, które to orzeczenie stanowi źródło nabycia o charakterze pierwotnym[124].

Zasada ta oznacza, że nabywca budynku lub pojedynczego lokalu staje się ich właścicielem bez dotychczasowych obciążeń. Jeżeli sprzedaż składników majątku upadłego (nieruchomości) na podstawie art. 313 PrUpadł została dokonana w toku tzw. upadłości likwidacyjnej, ma ona charakter nabycia pierwotnego dla nabywcy (kupującego)[125]. Nabycie prawa własności rzeczy bądź innego prawa majątkowego w drodze likwidacji upadłościowej w sposób pierwotny oznacza, że nabywca nie uzyskuje prawa, jakie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, ten ostatni bowiem traci to prawo, a nabywca uzyskuje własność niezależnie od niego[126]. Artykuł 313 ust. 2 PrUpadł jest przy tym przepisem wyjątkowym, więc zgodnie z regułą *exceptiones non sunt extendendae* nie może podlegać wykładni rozszerzającej[127].

---

[122] Post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16, Legalis nr 1629872.

[123] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17, Legalis nr 1949201.

[124] Przepisy te stanowią *lex specialis* wobec regulacji zawartej w art. $1064^{21}$ oraz art. $1064^{22}$ ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm. – dalej KPC).

[125] Post. SN z 20.06.2013 r., IV CSK 681/12, OSNC 2014, nr 3, poz. 32.

[126] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych przepisów Prawa upadłościowego i naprawczego* [w:] *S.* Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 472; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2012, s. 92–93.

[127] Post. SN z 7.05.2008 r., II CSK 663/07, OSNC-ZD 2009, nr B, poz. 47.

Pozostają jednak w mocy – a więc nie wygasają i nie ma potrącania ich wartości z ceny nabycia – tylko pewne przymusowe prawa rzeczowe[128]: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność budynkowa ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia – niezależne od wpisu tych służebności w księdze wieczystej, a w pewnych sytuacjach także użytkowanie (art. 313 ust. 3 PrUpadł)[129]. Skoro nie odnosi się do nich art. 313 ust. 2 PrUpadł, zatem prawa te pozostają w mocy niezależnie od ich ujawnienia w księdze wieczystej czy zgłoszenia sędziemu-komisarzowi.

Skutkiem sprzedaży likwidacyjnej o istotnym praktycznym znaczeniu jest wygaśnięcie hipotek obciążających nieruchomość[130]. Dodany w 2009 r. art. 313 ust. 2 zd. 5 PrUpadł stanowi, że podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości[131].

Syndyk jednak może (powinien[132]) próbować zlikwidować mienie spółdzielni jako zorganizowane przedsiębiorstwo. Ogłoszenie upadłości nie wstrzymuje prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni, w tym także spółdzielni mieszkaniowej. Ogłoszenie upadłości dotyka bowiem dłużnika, którego przedsiębiorstwo dalej prowadzi działalność[133] – albo jest to działalność eksploatacyjna, albo inwestycyjna, albo obie jednocześnie wobec innych nieruchomości. Przepisy Prawa upadłościowego preferują przy tym zachowanie przedsiębiorstwa upadłego – i jego sprzedaż w całości (art. 2, art. 206 ust. 1 pkt 2, art. 316 ust. 1 PrUpadł).

Artykuł 311 PrUpadł reguluje sprzedaż całego przedsiębiorstwa upadłego jako szczególną formę likwidacji majątku masy upadłościowej przez nabycie ogółu praw w drodze jednej czynności prawnej[134]; w art. 316–324 PrUpadł uregulowano natomiast procedurę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego.

Nabycie przez osobę trzecią przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego jest zasadniczo translatywne, tzn. polega na nabyciu praw, które już istniały, więc

---

[128] Oprócz wymienionych, także zgodnie z art. 313 ust. 4 PrUpadł, na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

[129] Użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim przypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

[130] S. Gurgul, Zbycie nieruchomości jako źródło wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość, MoP 2003, nr 20, s. 933.

[131] Podstawą wykreślenia hipoteki jest sama umowa sprzedaży nieruchomości, jeżeli zamieszczono w niej stwierdzenie, że nabywca uiścił całą cenę nabycia gotówką (post. SN z 11.01.2017 r., IV CSK 127/16, Legalis nr 1576689).

[132] Wedle art. 316 ust. 1 PrUpadł przedsiębiorstwo upadłego powinno być sprzedane jako całość, chyba że nie jest to możliwe. Także art. 48 SpU w brzmieniu z 1950 r. stanowił, że jeśli jest to możliwe, spółdzielnia powinna być sprzedana jako całość.

[133] R. Adamus, *Przedsiębiorstwo upadłego w upadłości likwidacyjnej*, Warszawa 2011, s. 88 i n.

[134] J. Jacyszyn, *Sprzedaż upadłego przedsiębiorstwa*, Rej. 1992, nr 2; J. Brol, *Prawo upadłościowe w świetle praktyki sądowej*, Warszawa 1995; A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Kraków 2003; J. Strzępka, *Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w upadłości*, Pr. Sp. 2004, nr 10; K. Petruczenko, *Sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym w trybie przetargowym*, Pr. Sp. 2006, nr 5; A. Piszcz, *Sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym – uwagi polemiczne*, Pr. Sp. 2006, nr 12.

na nabywcę przedsiębiorstwa upadłego przechodzą wszelkie koncesje, zezwolenia, licencje i ulgi, które zostały udzielone upadłemu, chyba że odrębne ustawy stanowią inaczej (art. 317 ust. 1 PrUpadł). Jednak nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego[135] (art. 317 ust. 2 zd. 2 PrUpadł). Zbycie przedsiębiorstwa w ramach postępowania upadłościowego, mającego na celu likwidację majątku upadłego, stanowi szczególny przypadek zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. $55^1$ KC[136]. Przepis art. 317 ust. 2 zd. 2 PrUpadł dotyczy nie tylko obciążeń na przedsiębiorstwie, ponieważ również wszelkie obciążenia na poszczególnych (pojedynczych) składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 (art. 317 ust. 2 zd. 3 PrUpadł). Nabywca uzyskuje przedsiębiorstwo upadłego lub jego część w stanie wolnym od obciążeń (art. 316 i art. 317 ust. 2 PrUpadł).

Zbycie przedsiębiorstwa upadłego podmiotu w toku postępowania upadłościowego z opcją likwidacyjną jest jednak zdarzeniem stanowiącym podstawę dla następstwa prawnego pod tytułem ogólnym – następuje przejście wszelkich praw przysługujących upadłemu wchodzących w skład przedsiębiorstwa, bez jego zobowiązań, chociaż brak jest wyraźnego przepisu prawa, który przewidywałby wprost takie skutki prawne[137]; wynika stąd m.in. następstwo procesowe w sprawie, w której przedmiotem sporu jest składnik dawnego przedsiębiorstwa upadłego[138]. Nabywca przedsiębiorstwa obejmującego wyraźnie wyodrębnione mienie zbywcy (upadłego) w tym zakresie staje się następcą prawnym zbywcy – jednak nie z chwilą nabycia przedsiębiorstwa, lecz z chwilą utraty przez zbywcę bytu prawnego[139].

Do sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego stosuje się wyłącznie art. 317 PrUpadł, a nie art. 313 PrUpadł dotyczący zbywania nieruchomości w toku postępowania upadłościowego. Nieruchomości będące składnikiem przedsiębiorstwa

---

[135] Nie ma następstwa prawnego w zakresie długów upadłego, nie przechodzą one na nabywcę przedsiębiorstwa bądź pojedynczych jego składników majątkowych, kwestia długów jest zatrzymana na upadłym i załatwiana w ramach masy upadłościowej (wyr. SN z 23.11.2012 r., IV CSK 598/12, Legalis nr 637552).

[136] Warto zauważyć, że już nabycie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. $55^1$ KC nie stanowi sukcesji uniwersalnej (uchw. SN z 25.06.2008 r., III CZP 45/08, OSNC 2009, nr 7, poz. 97; wyr. SN z 4.04.2007 r., V CSK 3/07, LEX nr 271526; post. SN z 24.03.2010 r., V CSK 338/09, LEX nr 688055). Z takim nabyciem przedsiębiorstwa nie łączy się przejście z mocy prawa ogółu zobowiązań związanych z jego prowadzeniem. Jedynie zbywca i nabywca przedsiębiorstwa ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, zgodnie z art. $55^4$ KC.

[137] Wyr. SN z 19.03.2004 r., IV CK 692/03, LEX nr 1217221.

[138] Post. SN z 25.04.2012 r., II CSK 356/11, OSNC 2012, nr 12, poz 143, w którym Sąd Najwyższy przyjął w tym zakresie konstrukcję „sukcesji uniwersalnej ograniczonej" odnoszącej się jedynie do określonego mienia. Inaczej w post. SN z 24.03.2010 r., V CSK 338/09, w którym przyjęto, że zbycie przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym (art. 316 i 317 PrUpadł) nie może skutkować następstwem prawnym i procesowym pod tytułem ogólnym po stronie nabywcy, skoro brakuje przepisu prawa przewidującego wprost taki skutek. Stanowisko to uznano za prawidłowe w przypadku nabycia przedsiębiorstwa od upadłego, który po zakończeniu postępowania upadłościowego utrzymuje byt prawny. Nie ma jednak zastosowania do upadłego będącego podmiotem tracącym byt prawny po zakończeniu postępowania upadłościowego – w zakresie następstwa procesowego (w post. SN z 25.04.2012 r., II CSK 356/11, chodziło o spółkę prawa handlowego, a pogląd ten ma zastosowanie analogiczne do spółdzielni będących osobami prawnymi, w tym do spółdzielni mieszkaniowych).

[139] Post. SA w Warszawie z 30.12.2005 r., I ACz 1661/05, niepubl.

objęte są reżimem regulujących je przepisów, dzieląc tym samym jego losy[140]. Jedynie w świetle art. 317 PrUpadł trzeba oceniać skutki takiego zbycia; w konsekwencji podstawą wykreślenia praw obciążających składniki tego przedsiębiorstwa jest sama umowa jego zbycia (zbędne jest przedstawianie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej z tej sprzedaży). Nie zmienia to jednak faktu, że nabycie w drodze sprzedaży likwidacyjnej ma charakter pierwotny. Sprzedaż zasadniczych składników majątku upadłego (przedsiębiorstwa) ma charakter nabycia pierwotnego dla nabywcy (kupującego), jeżeli dokonana została w toku tzw. upadłości likwidacyjnej; taka formuła nabycia pierwotnego ma służyć prawnej efektywności postępowania upadłościowego[141].

Także procedura przygotowanej likwidacji (*pre-packaged insolvency sale*, tzw. *pre-pack*), uregulowana w tytule II dziale VII PrUpadł, stanowi szczególny tryb likwidacji masy upadłości. Od 1.01.2016 r. wprowadzono nową instytucję, dotychczas nieznaną prawu polskiemu. Jest ono wszczynane, gdy w postępowaniu o ogłoszenie upadłości uczestnik postępowania wraz z wnioskiem o ogłoszenie upadłości składa również wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika lub jego zorganizowanej części lub składników majątkowych stanowiących znaczną część przedsiębiorstwa na rzecz nabywcy. Skutki zatwierdzenia powstają już po ogłoszeniu upadłości[142]. Wówczas zgodnie z art. 56e ust. 1 PrUpadł syndyk zawiera umowę sprzedaży na warunkach określonych w postanowieniu sądu o zatwierdzeniu warunków sprzedaży. Zgodnie z art. 56e ust. 3 PrUpadł do skutków sprzedaży w ramach tzw. przygotowanej likwidacji stosuje się przepisy art. 313, 314 oraz art. 317 PrUpadł wprost. Zawarcie umowy sprzedaży może nastąpić wyłącznie po wpłaceniu przez nabywcę całej ceny do masy upadłości lub po wydaniu syndykowi ceny złożonej wcześniej do depozytu (art. 56e ust. 2 PrUpadł)[143].

Po wyczerpaniu masy i wykonaniu ostatecznego planu podziału funduszy masy upadłości sąd stwierdza zakończenie postępowania upadłościowego (art. 368 ust. 1 PrUpadł). Zakończenie postępowania upadłościowego stwierdzane jest przez sąd postanowieniem, na które przysługuje zażalenie upadłej spółdzielni oraz wszystkim wierzycielom (art. 362 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł).

---

[140] Post. SN z 7.05.2008 r., II CSK 663/07. Za rozróżnieniem skutków zbycia przedsiębiorstwa jako całości oraz zbycia nieruchomości niewłączonej w jego skład przemawia też odrębne ujęcie w przepisach Prawa upadłościowego likwidacji masy upadłości w drodze sprzedaży przedsiębiorstwa i jego skutków (art. 317 PrUpadł), i odrębnie – konsekwencji sprzedaży nieruchomości upadłego (art. 313 PrUpadł).

[141] Post. SN z 20.06.2013 r., IV CSK 681/12.

[142] J. Kruczalak-Jankowska, *Sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części w ramach przygotowanej likwidacji (tzw. pre-pack)*, „Gdańskie Studia Prawnicze" 2018, t. XXXIX, s. 295–297. Przygotowana likwidacja ma na celu szybką sprzedaż przedsiębiorstwa, najczęściej z wyszukanym nabywcą – w celu dalszego prowadzenia działalności gospodarczej przez nabywającego inwestora. Stanowi ona o „przyspieszeniu" czynności likwidacyjnych i dokonaniu ich już w trakcie postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości. To szybkie zbycie ma na celu uratowanie rentownych ekonomicznie części i zachowanie ich wartości rynkowej, szybkie zaspokojenie wierzycieli oraz znaczne skrócenie czasu trwania postępowania.

[143] W razie zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, w którego skład wchodzą przedmioty obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wartość składników mienia obciążonych tymi prawami podlega ujawnieniu w umowie sprzedaży, a uzyskana cena podlega podziałowi (art. 314 ust. 1 PrUpadł).

Postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego nie jest momentem utraty przez spółdzielnię osobowości prawnej. Postanowienie to stwierdza jedynie zakończenie postępowania (procedury) uregulowanej w Prawie upadłościowym. To odpowiednia ustawa korporacyjna danej osoby prawnej (Kodeks spółek handlowych, Prawo spółdzielcze) nakłada (lub nie) obowiązek złożenia wniosku o wykreślenie podmiotu z rejestru sądowego, gdyż w samym Prawie upadłościowym takiej regulacji brak[144]. Wykładnia przepisów Prawa upadłościowego prowadzi wręcz do konkluzji, że założeniem tego prawa jest dalsze istnienie upadłego dłużnika po zakończeniu postępowania upadłościowego, choćby była nim osoba prawna[145].

W przypadku spółdzielni ukończenie upadłości likwidacyjnej zmierza do rychłego wykreślenia spółdzielni z rejestru, zatem tylko bardzo krótko[146] lub wręcz czysto teoretycznie upadła spółdzielnia, która nadal trwa jako osoba prawna, odzyskuje prawo zarządu i rozporządzania własnym majątkiem[147]. Zgodnie bowiem z art. 136 PrSpółdz po ukończeniu postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) syndyk upadłości zgłasza do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego[148]. Na tle art. 136 PrSpółdz warto przypomnieć orzecznictwo o konstytutywnym charakteru wpisu wykreślenia danego podmiotu z rejestru[149]; z dniem uprawomocnienia się postanowienia o wykreśleniu spółki z Krajowego Rejestru Sądowego, skutkuje to utratą przez spółkę osobowości prawnej, a w konsekwencji zdolności sądowej.

W typowej sytuacji dochodzi do tego, że po zakończeniu likwidacji majątku upadłej spółdzielni część wierzycieli nie uzyskuje pełnego zaspokojenia swoich roszczeń. Zakończenie likwidacji przy istniejących niezaspokojonych długach spółdzielni sprawia, że upadła

---

[144] A. Witosz, *Likwidacja a czynności likwidacyjne*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2010, nr 5, s. 18 i n.

[145] Uchw. SN z 25.05.1995 r., III CZP 64/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 150.

[146] W piśmiennictwie podnosi się, że postępowanie upadłościowe osoby prawnej, której byt ustaje na skutek zakończenia postępowania upadłościowego, nie może być zakończone przed pełną archiwizacją dokumentacji i ksiąg. Zgodnie z art. 364 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zakończeniu postępowania upadłościowego syndyk wydaje niezwłocznie upadłemu jego majątek i dokumenty. Dlatego w tym zakresie art. 365 PrUpadł nie powinien mieć zastosowania; por. P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis, art. 368 PrUpadł, nb 2.

[147] Zanim do tego dojdzie, aktualizują się (na krótką chwilę) skutki uregulowane w Prawie upadłościowym po zakończeniu postępowania upadłościowego. Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych w Prawie spółdzielczym stosuje się przecież przepisy Prawa upadłościowego (art. 137 PrSpółdz), a więc od chwili uprawomocnienia się postanowienia o zakończeniu postępowania upadłościowego upadły odzyskuje prawo zarządzania swoim majątkiem i rozporządzania jego składnikami (art. 364 ust. 1 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł), a upadły wchodzi do postępowania cywilne w miejsce syndyka (art. 367 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł).

[148] Podobnie w przypadku upadłości spółki jawnej, spółki z o.o. i spółki akcyjnej, ich rozwiązanie następuje po zakończeniu postępowania upadłościowego w rozumieniu art. 368 PrUpadł, dopiero z chwilą wykreślenia z rejestru na wniosek syndyka (art. 85 § 1, art. 289 § 1, art. 477 § 1 KSH).

[149] Uchw. SN z 24.01.2007 r., III CZP 143/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 166; uchw. SN z 3.12.2014 r., III CZP 90/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 112. Dlatego toczące się jeszcze w tym momencie postępowania sądowe, na skutek szybkiego wykreślenia, zostaną umorzone na podstawie art. 182 § 1 KPC (utrata zdolności sądowej i brak następców prawnych spółdzielni). W braku możliwości ustalenia następstwa procesowego konieczne jest umorzenie postępowania ze względu na następczy i nieusuwalny brak zdolności sądowej (po stronie powoda – post. SN z 15.02.2002 r., V CKN 1100/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 11; post. SN z 19.08.2009 r., III CSK 351/08, OSNC-ZD 2010, nr B, poz. 54).

spółdzielnia formalnie nadal istnieje, ale zazwyczaj pozostaje już „pustą skorupą" pozbawioną aktywów i nieprowadzącą już żadnej działalności gospodarczej (bo nie ma aktywów do tego)[150]. Powinność wypełnienia zobowiązań przez syndyka należy rozumieć w ten sposób, że zobowiązania upadłego mają być wykonane z masy upadłości w takim zakresie i tak długo, jak długo starcza na to majątku. Jeśli nie można już prowadzić likwidacji (spieniężania) majątku upadłej spółdzielni, choć jeszcze wszyscy wierzyciele nie zostali zaspokojeni, także wówczas syndyk sporządza tzw. ostateczny plan podziału funduszy masy upadłości. W razie spieniężenia całego majątku upadłego w trakcie postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, z którego uzyskane środki przeznaczone zostały na spłatę długów, nie ma podstaw do dalszego prowadzenia postępowania[151]. Należy wręcz uznać postępowanie upadłościowe (likwidacyjne) za zakończone, jako przeprowadzone zgodnie z zasadami Prawa upadłościowego, choć nie wszystkie zobowiązania udało się wypełnić[152]. Nie jest zatem niczym niewłaściwym wykreślenie, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego, podmiotu z właściwego rejestru, gdy pomimo spieniężenia już całego majątku pozostaną niewypełnione zobowiązania tego podmiotu[153]. Zaspokojenie niepełne (częściowe) wierzycieli upadłego dłużnika nie jest przeszkodą dla zakończenia postępowania. W takiej sytuacji zasadne jest wręcz jak najszybsze formalne zakończenie bytu takiego upadłego w drodze złożenia wniosku o jego wykreślenie z Krajowego Rejestru Sądowego[154].

---

[150] S. Sołtysik [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2021, Legalis, art. 136 PrSpółdz, nb 1.

[151] Dlatego z oczywistych też względów nie ma w takiej sytuacji powodu do stosowania normy, zgodnie z którą jeżeli po zakończeniu postępowania upadłościowego (na skutek np. spieniężenia całej masy upadłości) upadły nie odbierze swojego majątku w terminie wyznaczonym przez syndyka, sąd zarządza jego likwidację i określa sposób likwidacji (art. 366 ust. 1 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł). Upadły obowiązany jest odebrać od syndyka tylko ten majątek, który wchodził do masy upadłości, istnieje w chwili zakończenia postępowania upadłościowego, a nie został zlikwidowany w toku postępowania – pod rygorem likwidacji na jego koszt (art. 366 PrUpadł). Nie ma wówczas sensu regulacja, zgodnie z którą jeżeli upadły nie odbierze swojego majątku w terminie wyznaczonym przez syndyka, sąd zarządza jego likwidację (tj. likwidację tego pozostałego majątku) i określa sposób likwidacji (art. 366 ust. 1 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł).

[152] W. Wyrzykowski, *Z problematyki…*, s. 30–38.

[153] Tak w stosunku do zlikwidowania majątku spółki z o.o. w post. SN z 18.12.1996 r., I CZ 73/01, OSNC 2002, nr 3, poz. 35; post. SN z 8.01.2002 r., I CKN 752/99, OSNC 2002, nr 10, poz. 13; post. SN z 20.09.2007 r., II CSK 240/07, LEX nr 487505.

[154] Syndyk, który złożył wniosek o wykreślenie upadłej spółki z rejestru, może zaskarżyć orzeczenie zgodne z jego wnioskiem, gdy najpierw wykonał obowiązek i złożył wniosek o wykreślenie spółki z rejestru po zakończeniu postępowania upadłościowego, a następnie okazało się, że spółka ma jeszcze majątek; wówczas wręcz powinien, nie tylko może, zaskarżyć zgodne z jego wnioskiem orzeczenie. Skoro spółka ma jeszcze majątek, nie powinna być w ogóle wykreślona z rejestru (uchw. SN z 11.09.2014 r., III CZP 56/14, OSNC 2015, nr 6, poz. 68). Za nieaktualny należy więc uznać pogląd Sadu Najwyższego sformułowany w najnowszym orzecznictwie, ale jeszcze pod rządami przepisów w brzmieniu sprzed 1.01.2016 r., że w razie ujawnienia po wykreśleniu spółki akcyjnej z rejestru przedsiębiorców majątku spółki nieobjętego likwidacją stosuje się w drodze analogii przepisy Kodeksu spółek handlowych dotyczące likwidacji spółki akcyjnej w organizacji (uchw. SN z 3.12.2014 r., III CZP 90/14).

# III. Przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w toku upadłości likwidacyjnej

## 1. Generalne skutki sprzedaży składnika masy upadłościowej dla hipotek i praw dotyczących nieruchomości

Zarówno sprzedaż pojedynczej nieruchomości spółdzielczej, jak i zbycie przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej jako całości, w toku postępowania upadłościowego, powoduje – co do zasady – wygaśnięcie wszelkich innych obciążeń na składnikach tego przedsiębiorstwa[155].

Stąd podstawowym skutkiem sprzedaży likwidacyjnej składników masy upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej o istotnym praktycznym znaczeniu jest wygaśnięcie hipotek obciążających nieruchomości tej spółdzielni[156]. Zawarta przez syndyka masy upadłości umowa sprzedaży przedsiębiorstwa jest, na mocy art. 317 ust. 2 PrUpadł, podstawą wykreślenia tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa[157]. Dla wierzycieli hipotecznych spółdzielni mieszkaniowej oznacza to, że ich prawa wygasają (wygasną) z chwilą zawarcia przez syndyka umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego. Wierzytelności zabezpieczone hipoteką ciążącą na nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu (art. 345 ust. 1 PrUpadł). Wygasające hipoteki są zaspokajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa, a o nim rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 345 ust. 2 PrUpadł).

W przeciwieństwie do Prawa upadłościowego z 1934 r., które po nowelizacji w 1997 r. przewidywało zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie z funduszy masy upadłości (art. 120 § 2 i art. 204 § 1 pkt 2a i 2b PrUpadł34), obecnie obowiązujące Prawo upadłościowe przyznaje wierzycielom hipotecznym prawo odrębności[158]. Oznacza to, że co do zasady wierzytelności hipoteczne zaspokajane są z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu

---

[155] Post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 357/13, Legalis nr 993220.

[156] S. Gurgul, *Zbycie...*, s. 933.

[157] Post. SN z 3.03.2016 r., II CSK 165/15, Legalis nr 1471897.

[158] Więcej na temat zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w postępowaniu upadłościowym poza literaturą komentarzową do Prawa upadłościowego zob. P. Sokal, *Status prawny wierzycieli rzeczowych w upadłości*, cz. 1, MoP 2010, nr 22, s. 1213 i n., MoP 2010, nr 23, cz. 2, s. 1282 i n.; R. Adamus, *Upadłość a hipoteka na mieniu upadłego*, Warszawa 2010, *passim*; P. Horosz, *Wierzytelności zabezpieczone prawami zastawniczymi w upadłości*, Warszawa 2013, *passim*.

hipoteki pomniejszonej o ustawowo określone koszty (art. 313 ust. 2, art. 336 i art. 345 ust. 1 PrUpadł). Dotyczy to także wypadku sprzedaży przez syndyka w całości lub w części przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi przedmiot hipoteki. W oszacowaniu przedsiębiorstwa upadłego i w umowie sprzedaży takiego przedsiębiorstwa należy osobno oznaczyć wartość przedmiotu hipoteki (art. 314 ust. 1 i art. 319 ust. 4 PrUpadł). Wierzytelności hipoteczne zaspokajane są[159] na podstawie sporządzonego przez syndyka planu podziału (art. 339 PrUpadł) w kolejności przysługującego hipotekom pierwszeństwa materialnoprawnego (art. 345 ust. 2 PrUpadł)[160].

Konsekwentnie, umowa sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego jest podstawą wykreślenia (tylko tych) hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa[161]. Następstwa umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, jako całości w toku postępowania upadłościowego, w którego skład już wchodzą nieruchomości obciążone (przed upadłością) hipoteką łączną, są takie, że z chwilą sprzedaży budynku spółdzielczego nie następuje skutek wygaśnięcia tych hipotek w ramach hipoteki łącznej, które istniały na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości i przez to niewchodzących w skład masy upadłości[162]. Stanowisko to odnosi się zarówno do uprzedniej hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, jak i hipoteki łącznej umownej, i oparte jest na istocie zasady szczegółowości hipoteki[163]. Zatem skutek oddziaływania art. 317 ust. 2 PrUpadł rozciąga się wyłączne na te nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych obciążone w chwili zbycia hipoteką łączną, które wchodziły w skład przedsiębiorstwa zbywanego przez syndyka osobie trzeciej[164].

---

[159] Aby uczestniczyć w postępowaniu upadłościowym, wierzyciele hipoteczni powinni dokonać w zasadzie zgłoszenia wierzytelności sędziemu komisarzowi w terminie oznaczonym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości, chociażby upadły właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką nie był dłużnikiem osobistym. Jednakże w razie niedokonania zgłoszenia wierzytelności zabezpieczone hipoteką będą umieszczone na liście wierzytelności z urzędu (art. 236 PrUpadł).

[160] Wraz z należnością główną zaspokajane są, objęte zabezpieczeniem (zob. art. 69 KWU), odsetki, przyznane koszty postępowania i inne roszczenia o świadczenia uboczne (art. 345 ust. 3 PrUpadł). Jeżeli upadły właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką był jednocześnie dłużnikiem osobistym, wierzytelność hipoteczna w części, w jakiej nie została zaspokojona z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, podlega zaspokojeniu z innych funduszy masy w kategorii drugiej (art. 340 ust. 1 i art. 342 ust. 1 pkt 2 PrUpadł).

[161] Post. SN z 9.12.2015 r., II CSK 22/15, Legalis nr 1522508.

[162] Post. SN z 26.06.2014 r., II CSK 543/13, LEX nr 1745609. W stanie faktycznym tej sprawy, w wyniku wyodrębnienia lokali, na podstawie czynności prawnych, przed ogłoszeniem upadłości, hipoteka przymusowa kaucyjna ustanowiona na nieruchomości wyjściowej przekształciła się w hipotekę przymusową zwykłą łączną, współobciążającą nieruchomość macierzystą oraz nieruchomości lokalowe. Następnie ogłoszono upadłość likwidacyjną spółki. Całość przedsiębiorstwa upadłego (według spisu i oszacowania na dzień ogłoszenia upadłości obejmująca tylko okrojony fragment nieruchomości wyjściowej) została zbyta umową sprzedaży przez syndyka masy upadłości na rzecz innej spółki.

[163] Wskazuje się, że obciążenie każdej nieruchomości ma charakter samodzielny, czego wyrazem jest to, że każda hipoteka osobno zabezpiecza całą wierzytelność, może stanowić przedmiot odrębnego rozporządzenia (lub wygaśnięcia) (post. SN z 20.05.2016 r., II CSK 527/15, Legalis nr 1472879; post. SN z 4.12.2009 r., III CZP 101/09, LEX nr 565646).

[164] Orzecznictwo w tym zakresie odnosi się także bezpośrednio do spółdzielni mieszkaniowych. Przytaczany pogląd został potwierdzony również w serii kilkunastu spraw poświęconych tej samej spółdzielni mieszkaniowej, która ustanowiła w drodze czynności prawnej odrębną własność lokalu użytkowego i przeniosła ją na rzecz przedsiębiorstwa usługowo-handlowego przed ogłoszeniem swej upadłości, co zostało ujawnione

Samodzielność hipotek zabezpieczających łącznie wierzytelność uniemożliwia rozciągnięcie skutku przewidzianego w art. 317 ust. 2 PrUpadł także na hipoteki obciążające nieruchomości powstałe z podziału tej wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego i zbyte przed ogłoszeniem upadłości, ponieważ nie stanowiły one już składnika majątku przedsiębiorstwa. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłego, którego konsekwencją jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość objętą majątkiem przedsiębiorstwa, nie ma wpływu na byt hipotek łącznych, obciążających nieruchomości stanowiące własność osób trzecich. Zawarta przez syndyka masy upadłości umowa sprzedaży przedsiębiorstwa jest, na mocy art. 317 ust. 2 PrUpadł, podstawą wykreślenia tylko tych hipotek, które obciążają nieruchomości wchodzące przed sprzedażą w skład przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej[165]. Artykuł 317 PrUpadł wygasił zatem hipotekę w odniesieniu do części nieruchomości nabywanej w ramach postępowania upadłościowego. Przepis ten jednocześnie nie wygasił hipoteki na nowo wyodrębnionych lokalach, gdyż przekształcenie prawa spółdzielczego w trybie art. $17^{18}$ SpMieszkU w prawo własności nie stanowi zbycia elementu upadłej spółdzielni w rozumieniu art. 317 ust. 2 zd. 2 PrUpadł i nie może wygasić obciążenia hipotecznego powstałego na podstawie art. 76 KWU[166].

Wygasające hipoteki (zwykłe lub łączne) konkurują jednak z innymi prawami, które wygasają w tym samym momencie[167]. Z sumy uzyskanej przez syndyka z likwidacji obciążonego przedmiotu podlegają zaspokojeniu nie tylko wierzytelności zabezpieczone hipoteką, ale także wygasające według przepisów ustawy inne prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym (art. 345 ust. 1 PrUpadł). Wygasające hipoteki, wierzytelności i prawa są zaspokajane w kolejności przysługującego im ustawowego pierwszeństwa, a o nim rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki wpisu hipoteki, prawa lub roszczenia do księgi wieczystej (art. 345 ust. 2 PrUpadł).

Ekwiwalentem ekonomicznym wygasłego prawa hipoteki jest nabywane w miejsce prawa, które wygasa, prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nim nieruchomości (art. 313 ust. 2 zd. 2 PrUpadł). Skutek ten (tj. wygaśnięcie prawa na nieruchomości i powstanie roszczenia o zapłatę) powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży (art. 313 ust. 2 zd. 3 PrUpadł). W razie sprzedaży nieruchomości przez

---

w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wraz z wpisem w tej księdze hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie prawie 28 mln zł. Następnie po ogłoszeniu upadłości syndyk masy upadłości zawarł umowę sprzedaży całego przedsiębiorstwa upadłej. Umowa ta z natury rzeczy nie obejmowała wówczas odrębnej własności lokalu użytkowego, gdyż w tej chwili nie był on już składnikiem zbywanego przedsiębiorstwa i nie przeszedł na kontrahenta syndyka; zamiast wielu por. post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 357/13.

[165] Post. SN z 3.03.2016 r., II CSK 165/15.

[166] R. Strzelczyk, *Losy hipoteki ustanowionej na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w przypadku zbycia jej przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2014, nr 4, s. 31–34.

[167] Kolizję między hipoteką ujawnioną w księdze wieczystej (co będzie regułą poza przypadkiem bezpodstawnego wykreślenia hipoteki nieprowadzącego do jej wygaśnięcia) a nieujawnionym w księdze wieczystej innym ograniczonym prawem rzeczowym (np. użytkowaniem) rozstrzygnie się na korzyść hipoteki (art. 11 KWU).

syndyka w toku postępowania upadłościowego hipoteka wygasa, a podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 2 zd. 5 PrUpadł). Dlatego podstawą wykreślenia hipoteki ciążącej na nieruchomości jest już umowa sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 2 zd. 4 PrUpadł). Podstawą do wykreślenia innych praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest dopiero prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej (art. 313 ust. 2 zd. 5 PrUpadł).

Wskazując zaś bardziej precyzyjnie skutki sprzedaży przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni – przedsiębiorstwo jako całość nabywane jest bez wyjątku w stanie wolnym od obciążeń, zaś poszczególne jego składniki nabywane są bez obciążeń, z wyjątkiem tych z art. 313 ust. 3 i 4 PrUpadł (wyjątki od nabycia pierwotnego przez nabywcę) oraz dalszych wyjątków w innych ustawach. Na podstawie art. 313 ust. 3 i 4 PrUpadł pozostają w mocy – a więc nie wygasają i nie następuje potrącanie ich wartości z ceny nabycia – tylko pewne przymusowe prawa rzeczowe[168]: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność budynkowa ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia – niezależne od wpisu tych służebności w księdze wieczystej (art. 313 ust. 3 PrUpadł), a w pewnych sytuacjach także użytkowanie (art. 313 ust. 3 PrUpadł)[169]. Są to prawa o szczególnym znaczeniu gospodarczym lub prawa o szczególnym znaczeniu społecznym[170]. Skoro nie odnosi się do nich art. 313 ust. 2 PrSpółdz, zatem prawa te pozostają w mocy niezależnie od ich ujawnienia w księdze wieczystej czy zgłoszenia sędziemu-komisarzowi.

Z kolei dla członków spółdzielni mieszkaniowej i innych osób posiadających prawa do lokali, domów i nieruchomości w zasobach tej spółdzielni oznacza to, że ich tytuły prawne uprawniające do korzystania z nieruchomości zasadniczo wygasną z chwilą zawarcia przez syndyka umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego i wyzbycia się tego składnika z masy upadłościowej, chyba że przepis szczególny ustawy upadłościowej lub ustawy spółdzielczej stanowi inaczej – albo o ich kontynuacji po sprzedaży budynku w toku upadłości (prawa najmu), albo o kontynuacji uprawnień do korzystania z nieruchomości w przekształconej postaci innego prawa (prawa lokatorskie, prawa własnościowe).

---

[168] Oprócz wymienionych, także zgodnie z art. 313 ust. 4 PrUpadł, na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

[169] Użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

[170] Post. SN z 3.03.2016 r., II CSK 165/15.

## 2. Skutki nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową

Dwa przepisy – art. 16 i art. $17^{18}$ SpMieszkU – wprowadzają dla posiadaczy praw lokatorskich i własnościowych szczególny rodzaj ochrony trwałości tych praw w toku upadłości lub egzekucji. Zgodnie z art. 16 ust. 1 SpMieszkU, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przepisu art. 16 i art. $17^{18}$ SpMieszkU mają charakter przepisów *leges speciales* zarówno w stosunku do przepisów prawa upadłościowego, prawa spółdzielczego odnośnie do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych, jak i do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego[171]. Nie stanowią one natomiast przepisów szczególnych wobec postępowania restrukturyzacyjnego, które także jest dla spółdzielni mieszkaniowych dostępne.

*Ratio legis* art. $17^{18}$ SpMieszkU[172] i art. 16 SpMieszkU służy wzmocnieniu i ochronie praw osób uprawnionych do spółdzielczych praw do lokali w przypadku prowadzenia w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej postępowania upadłościowego, likwidacyjnego czy egzekucyjnego[173]. Ich rolą jest zapewnienie podmiotowi, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, by w razie zbycia nieruchomości macierzystej w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego jego sytuacja nie uległa pogorszeniu[174]. W związku z tym, jeżeli nieruchomość zostaje nabyta przez inną spółdzielnię mieszkaniową, **spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie i własnościowe) pozostaje bez zmian**[175]. Podmiot nabywający część masy upadłościowej jest zainteresowany w kontynuacji sytuacji prawnej członków upadłej spółdzielni. Stosunek prawa własnościowego związany jest przecież z własnością spółdzielczej nieruchomości (dawniej wyrażał to wyraźnie art. 147 § 2 SpZwU i *art. 223* PrSpółdz, jest to również oczywiste w świetle przepisów o ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych art. 245 i n. KC).

---

[171] Por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 11.

[172] Art. $17^{18}$ ust. 1–2 SpMieszkU obowiązuje wciąż w swoim pierwotnym brzmieniu, uzupełnionym jedynie o art. $17^{18}$ ust. 3 SpMieszkU przez ustawę z 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024). W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że do 15.01.2003 r. tj. do wejścia w życie art. $17^{18}$ SpMieszkU, nie można było sprzedać budynków spółdzielni mieszkaniowych innym podmiotom niż spółdzielnie mieszkaniowe. Lokale obciążone prawami własnościowymi w szczególny sposób nie wchodziły w skład masy upadłości – nie mogły być zbyte na rzecz innej osoby niż spółdzielnie mieszkaniowe – zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 3 pkt 1.

[173] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 11.

[174] K. Królikowska [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 36.

[175] Post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18, Legalis nr 1903670.

Oznacza to również, że prawo własnościowe nie ulega przekształceniu *ex lege* we własność lokalu, o którym to przekształceniu mowa jest w art. $17^{18}$ SpMieszkU, a prawo lokatorskie nie ulega przekształceniu w najem, o którym to przekształceniu mowa jest w art. 16 SpMieszkU. Porównanie w szczególności treści art. $17^{18}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU oraz art. 1000 § 4 KPC może rodzić pytanie, czy w przypadku egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości własnościowe prawo do lokalu przekształca się zawsze w prawo odrębnej własności lokalu, bez względu na osobę nabywcy? Choć literalna wykładnia przepisu art. 1000 § 4 KPC (oparta na regule *lege non distinguente*) byłaby bardziej korzystna dla członków spółdzielni niż wykładnia dywersyfikująca skutki sprzedaży nieruchomości w zależności od osoby nabywcy tej nieruchomości[176], to jednak skutki te są podmiotowo zróżnicowane. W ten sposób art. $17^{18}$ SpMieszkU stanowi jednocześnie przepis szczególny wobec art. 1000 § 4 KPC.

Przepisy art. 16 i $17^{18}$ SpMieszkU stanowią regulacje szczególne również wobec przepisów o likwidacji masy upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma przecież zasadniczo skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 zd. 1 PrUpadł). Zgodnie z art. 313 ust. 5 i 6 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 1 PrUpadł sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jak również ułamkowej części nieruchomości i udziału w prawie użytkowania wieczystego, powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych do tej nieruchomości ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w odpowiednim terminie. Na mocy ustawy upadłościowej pozostają wyjątkowo w mocy – a więc nie wygasają i nie ma potrącania ich wartości z ceny nabycia – pewne przymusowe prawa rzeczowe[177]: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność budynkowa ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia – niezależne od wpisu tych służebności w księdze wieczystej (art. 313 ust. 3 PrUpadł), a w pewnych sytuacjach także użytkowanie (art. 313 ust. 3 PrUpadł)[178]. Natomiast dzięki art. $17^{18}$ SpMieszkU dochodzi do utrzymania w niezmienionym kształcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dzięki czemu prawo to wyjątkowo nie wygasa, ale utrzymuje się. W konsekwencji prawo członka do lokalu jako „obciążenie" nieruchomości spółdzielczej nie wygasa: trwa nadal, gdy nabywcą lokalu jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

---

[176] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu)*, cz. 1, MoP 2011, nr 7, s. 355.

[177] Oprócz wymienionych, także zgodnie z art. 313 ust. 4 PrUpadł: „Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami".

[178] Użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Gdy nabywcą nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej obciążonej hipoteką jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, hipoteka łączna nie mogłaby powstać, gdyż w takiej sytuacji własnościowe prawo do lokalu nie zmienia swego charakteru (art. 17[18] ust. 1 i 2 SpMieszkU) i nie dochodzi do podziału nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 4 KWU[179]. Jednak należy zauważyć, że sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym – choćby innej spółdzielni mieszkaniowej – ma przecież zasadniczo nadal skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 zd. 1 PrUpadł). Zgodnie z art. 313 ust. 5 i 6 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 1 PrUpadł sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jak również ułamkowej części nieruchomości i udziału w prawie użytkowania wieczystego, spowoduje wygaśnięcie innych praw oraz praw i roszczeń osobistych do tej nieruchomości (niż prawa własnościowe i lokatorskie, które trwają) ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w odpowiednim terminie. Przepis **art. 16 i 17[18] SpMieszkU nie wprowadzają regulacji wyjątkowej dla hipotek obciążających nieruchomości spółdzielni**, zatem nie jest tak, że pozostają one wyjątkowo w mocy – wygasają więc z chwilą sprzedaży przez syndyka budynku innej spółdzielni mieszkaniowej, a ich wartość jest potrącana z ceny nabycia. Przepisy te nie regulują losu hipotek ciążących na nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowej, zatem podlegają ogólnej ustawie upadłościowej oraz ustawie wieczystoksięgowej. Jak trafnie zauważono, sprzedaż egzekucyjna nieruchomości obciążonej hipoteką zawsze prowadzi do automatycznego jej wygaśnięcia na podstawie art. 313 ust. 2 PrUpadł bez względu na osobę nabywcy nieruchomości i zakres zaspokojenia wierzyciela hipotecznego[180].

W ten sposób oba przepisy (art. 16 i 17[18] SpMieszkU) stabilizują spółdzielcze tytuły do zajmowanych mieszkań i lokali (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). **Zachowany zostaje *status quo* w zakresie tytułu (i dalszego nieobciążenia tego tytułu powstającą hipoteką łączną)** w sytuacji, w której w toku postępowania upadłościowego lub zwykłego postępowania likwidacyjnego dojdzie do przejęcia (zbycia) zabudowanych nieruchomości należących do spółdzielni przez inną spółdzielnię mieszkaniową. Osobom uprawnionym w dalszym ciągu przysługuje własnościowe prawo do lokalu[181]. Jest to pogląd wynikający z brzmienia przepisu oraz z tradycji wykładni podobnie brzmiącego przepisu poprzednio obowiązujących art. 222 i 231 PrSpółdz, z wykładni których wynikało, że po nabyciu budynku należącego do spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową spółdzielcze własnościowe prawa do lokali **utrzymują się nadal** w budynku należącym teraz do innej spółdzielni mieszkaniowej.

Prawa własnościowe, które przysługują członkom do lokali znajdujących się w budynkach (budynku), które nabyła (lub udziały w nich) spółdzielnia, zachowują swój charakter

[179] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. 17[18] SpMieszkU, nb 12.
[180] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. 17[18] SpMieszkU, nb 10.
[181] Na gruncie poprzednio obowiązującego art. 231 PrSpółdz – R. Sztyk, *Uregulowanie...*, s. 41.

prawny[182], zaś spółdzielnia mieszkaniowa, która nabyła budynek mieszkalny od syndyka masy upadłości innej spółdzielni mieszkaniowej, jest **następcą prawnym spółdzielni mieszkaniowej w upadłości** w zakresie spółdzielczych własnościowych praw do lokali znajdujących się w takim budynku[183]. Inna spółdzielnia mieszkaniowa, która stała się właścicielką budynku, w którym lokal się znajduje, nie tylko ta, która lokal przydzieliła, będzie obciążona i obowiązana z tytułu tego prawa[184]. Oznacza to, że drugą stroną stosunku prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest teraz *ex lege* ta spółdzielnia mieszkaniowa, która nabyła budynek w trakcie upadłości innej spółdzielni[185].

Jeżeli nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, członek zachowuje swoje prawo lokatorskie, z którym związane jest nadal roszczenie o przekształcenie prawa w odrębną własność, i nadal ma on możność wystąpić ze stosownym żądaniem z art. 12 SpMieszkU, tym razem wobec spółdzielni nabywającej prawo własności budynku[186]. Na podstawie art. 16 SpMieszkU obowiązek zawarcia wspomnianej umowy przechodzi na nabywcę budynku, przez co dochodzi do urzeczowienia roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu[187]. Skoro *status quo* pozycji osoby uprawnionej ma być zachowany, należy przyjąć, że jeżeli nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, osobie uprawnionej do lokalu przysługuje nadal roszczenie o przekształcenie prawa własnościowego w odrębną własność – tak długo, jak długo przysługiwać jej będzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osoba ta ma nadal możność wystąpienia ze stosownym żądaniem na podstawie art. $17^{14}$ i $17^{15}$ SpMieszkU – tym razem wobec spółdzielni nabywającej prawo własności budynku[188]. Dlatego skutkiem stosowania art. $17^{18}$ SpMieszkU w przypadku nabywania budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową jest urzeczowienie roszczeń o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu własnościowego (art. $17^{14}$ SpMieszkU)[189], które i tak mają wzmocnioną ochronę z uwagi na to, że stanowią roszczenia ustawowe, ponieważ obowiązek zawarcia umowy przechodzi na inną spółdzielnię mieszkaniową – nabywcę budynku[190].

---

[182] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, LEX, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 3.

[183] Wyr. SN z 7.03.2019 r., IV CSK 222/18, Legalis nr 1883116.

[184] A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Ossolineum 1976, s. 168, pisząc przed 1982 r. o typach spółdzielni, które mogły przydzielać prawa typu własnościowego – o spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (własnościowej) i o spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej, które uległy przekształceniu w jednolity typ spółdzielni mieszkaniowej.

[185] Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 443.

[186] P. Zakrzewski, *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, wyd. 1 Warszawa 2010, s. 480.

[187] J. Pisuliński, *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej*, cz. 2, MoP 2003, nr 4, s. 153.

[188] K. Królikowska [w:] *Prawo...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 7; trafny podobny pogląd na tle art. 16 SpMieszkU; P. Zakrzewski, *Status...*, s. 480.

[189] Np. umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, której od 2007 r. zawierać już nie można (poprzednio obowiązek wydania przydziału prawa własnościowego), por. J. Pisuliński, *Członkostwo...*, cz. 2, s. 153.

[190] W tym zakresie aktualność zachowało orzecznictwo na tle ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Jeżeli bowiem w toku likwidacji spółdzielczego zrzeszenia domów jednorodzinnych spółdzielnia budowlano-mieszkaniowa przejęła jako następczyni prawna nie tylko majątek, ale także zobowiązania spółdzielczego zrzeszenia, osoby oczekujące na docelowe przewłaszczenie domu lub lokalu mieszkalnego mogły żądać – tym razem od spółdzielni budowlano-mieszkaniowej – przeniesienia na nich własności lokalu oddanego już do

## 3. Problem zachowania *status quo*

Zgodnie z art. 16 ust. 2 SpMieszkU w przypadku nabycia praw do gruntu i budynku[191] przez inną spółdzielnię mieszkaniową (od syndyka w toku postępowania upadłościowego) osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych i osoby posiadające roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami spółdzielni nabywcy, a prawa lokatorskie lub roszczenia (ekspektatywy) przysługują teraz w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu i budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu i budynku zostało zbyte. Jest to kontynuacja stanowiska pod rządem przepisu art. 222 PrSpółdz, gdy panowała zgoda co do tego, że w razie nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu utrzymuje się w dalszym ciągu w niezmienionej postaci, członkowie spółdzielni zaś, którym przysługuje takie prawo, stają się *ex lege* – z chwilą przeniesienia własności budynku – członkami spółdzielni będącej nabywcą budynku[192]. Pomysł nabywania *ex lege* członkostwa związanego z prawem lokatorskim nie jest więc nowy[193].

Z kolei z art. $17^{18}$ ust. 2 SpMieszkU wynika, że w razie nabycia budynku (udziału w budynku) w toku postępowania upadłościowego przez inną spółdzielnię mieszkaniową, własnościowe prawa do lokalu utrzymują się w dalszym ciągu w niezmienionej postaci, członkowie jednak, którym te prawa przysługują, nie stają się automatycznie członkami spółdzielni będącej nabywcą budynku (w doktrynie ukształtowanej na gruncie *art. 231* PrSpółdz przyjmowano taki właśnie skutek), lecz nabywają roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni[194].

Tym samym oba przepisy różnią się znacząco w swej treści.

---

korzystania i stosownego udziału w użytkowaniu wieczystym działki, mimo że ten typ spółdzielni zgodnie ze swoim celem statutowym mógł ustanawiać jedynie docelowo prawa własnościowe. Raz nabyte w czasie członkostwa w spółdzielczym zrzeszeniu prawo do nabycia własności i przysługujące na podstawie art. 157 SpZwU prawo nie mogło zostać wyeliminowane mimo zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność domu mieszkalnego i prawa do działki zawartej przez będące w likwidacji spółdzielcze zrzeszenie domów jednorodzinnych (por. post. SN z 7.08.1985 r., III CRN 251/85, OSNCP 1986, nr 7–8, poz. 122).

[191] Całkowicie trafnie zauważono, że art. 16 ust. 2 SpMieszkU powinien być stosowany w drodze analogii do przypadków nabycia przez inną spółdzielnię mieszkaniową w toku egzekucji lub postępowania upadłościowego lokalu będącego odrębnym przedmiotem własności, jeżeli jest on przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenia o ustanowienie takiego prawa, por. P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa 2018, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 390.

[192] W tym przedmiocie wyrok SN z 7.12.1999 r., I CKN 290/98, LEX nr 39173.

[193] W piśmiennictwie wyjaśniono zastosowaną tu konstrukcję w ten sposób, że jeżeli nabywcą w trakcie likwidacji była najpierw inna osoba niż spółdzielnia mieszkaniowa (z reguły była to terenowa jednostka lub państwowa jednostka organizacyjna), w konsekwencji przejścia stosunku prawa lokatorskiego na spółdzielnię mieszkaniową, która potem „odkupiła" budynek i wskutek obowiązywania założenia systemowego o związaniu prawa lokatorskiego z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, członkowie likwidowanej i upadającej spółdzielni stawali się również *ex lege* członkami innej spółdzielni, i że skutek ten następował z chwilą przeniesienia własności budynku na nową spółdzielnię mieszkaniową, a nie likwidacji i wykreślenia spółdzielni z właściwego rejestru, por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 443.

[194] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 10.

Poprzednio obowiązujące do 2017 r. rozwiązanie nie przewidywało automatycznego uzyskania członkostwa przez posiadacza prawa lokatorskiego w spółdzielni mieszkaniowej nabywającej budynek w toku postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego innej spółdzielni mieszkaniowej. Tym samym w przypadku praw lokatorskich ustawodawca skorzystał z możliwości wynikających z konstrukcji członkostwa przymusowego i powstającego z mocy prawa, przez co zasadniczo uprościł regulację dotyczącą sytuacji nabycia budynku lub udziału w budynku przez spółdzielnię mieszkaniową[195]. Przed 2017 r. – zamiast automatycznego członkostwa – powstawało tylko roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej będącej nabywcą budynku, które przysługuje „byłemu członkowi", a w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – także osobom wymienionym w art. 15 ust. 1 i 2 SpMieszkU (art. 16 ust. 2 i art. 17[18] ust. 2 SpMieszkU). Członkowie likwidowanej lub upadłej spółdzielni, którzy zachowali prawo lokatorskie w nowej spółdzielni, musieli złożyć deklarację członkowską i zostać przyjęci do tej spółdzielni, która nabyła prawa do nieruchomości. Dopóki to nie nastąpiło, występowało pewnego rodzaju rozerwanie związku między członkostwem w spółdzielni będącej właścicielem budynku i prawem lokatorskim, które jest ściśle związane z członkostwem w spółdzielni[196]. Osoby uprawnione do lokalu lokatorskiego zachowywały, przynajmniej czasowo, członkostwo w spółdzielni, która zbyła nieruchomość.

Zmiana art. 16 SpMieszkU dokonana przez nowelizację z 20.07.2017 r. jest pokłosiem wprowadzenia obecnie obowiązującego rozwiązania kwestii członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (korelacja z art. 3 SpMieszkU). Nie wiadomo tylko, w którym momencie następuje nabycie członkostwa *ex lege* w spółdzielni mieszkaniowej nabywającej budynek (moment przekształcenia[197]). Artykuł 16 ust. 2 SpMieszkU nie wskazuje *expressis verbis*, w jakim momencie następuje nabycie członkostwa *ex lege* w nowej spółdzielni, jednak można go wywieść ze sformułowania „w przypadku nabycia [...] przez inną spółdzielnię mieszkaniową". Poza tym w piśmiennictwie trafnie zaproponowano, by był to niejako „naturalny" moment nabycia prawa do nieruchomości zapewniającego własność budynku, w którego bryle znajdują się lub mają znajdować się lokale, których dotyczą prawa członków (prawa lokatorskie i ekspektatywy tych praw), przez nabywcę będącego inną spółdzielnią mieszkaniową[198]. Osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie prawa lokatorskiego, stają się członkami

---

[195] Trafnie P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 384.

[196] J. Pisuliński, *Członkostwo...*, cz. 2, s. 153.

[197] W pierwotnym brzmieniu przekształcenie następowało z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru wskutek likwidacji lub upadłości, chyba że nabywcą była inna spółdzielnia mieszkaniowa (K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis, art. 16 SpMieszkU, nb 1).

[198] P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2018, z. 1, s. 189. W stanie prawnym przed 9.09.2017 r. na ten właśnie moment wskazywano także w literaturze jako na moment powstania ówczesnego roszczenia o przyjęcie w poczet członków nowej spółdzielni mieszkaniowej: S. Gurgul, *Zakończenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej*, MoP 2006, nr 19, s. 1021; K. Królikowska, *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009, s. 117; P. Zakrzewski, *Status...*, s. 484.

spółdzielni przejmującej. Jak należy rozumieć – prawa te powinny istnieć w chwili nabywania budynku, ponieważ art. 16 ust. 2 SpMieszkU przewiduje skutek nabycia członkostwa *ex lege* w nowej spółdzielni mieszkaniowej. Artykuł 16 SpMieszkU modyfikuje bowiem art. 1000 § 4 KPC[199] jedynie w ten sposób, że spółdzielcze prawa do lokalu pozostają w mocy, jeżeli nabywcą nieruchomości będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa[200].

Obecne brzmienie art. 16 ust. 2 SpMieszkU oceniono jako zdecydowanie lepsze i korzystne dla członków. Powstanie *ex lege* członkostwa w nowej spółdzielni to zachowanie istniejących praw i roszczeń oraz ekspektatyw o ustanowienie praw lokatorskich[201]. Wydawałoby się, że konsekwencją prawną obowiązywania art. 16 ust. 2 SpMieszkU jest nie tylko przejście (kontynuacja) prawa lokatorskiego, nabycie członkostwa w nowej spółdzielni, ale także przejście *ex lege* stosunku wkładu mieszkaniowego (wniesionego i należnego), z którego wynikają określone prawa lub obowiązki związane z wniesieniem wkładu, nie tylko przejście samego prawa lokatorskiego. Skutek *ex lege* nabycia członkostwa dotyczy obecnie także posiadaczy ekspektatywy prawa lokatorskiego. Powstanie *ex lege* członkostwa w nowej spółdzielni nabywającej budynek miało gwarantować zachowanie praw i roszczeń danej osoby w upadłej spółdzielni, w tym ekspektatyw o ustanowienie praw lokatorskich[202]. Doktryna zatem wskazuje, że nabywca budynku (spółdzielnia mieszkaniowa) wstępuje w całość stosunku prawnego, tj. staje się stroną umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu w miejsce dotychczasowego właściciela budynku[203]. Na spółdzielnię mieszkaniową przechodzą wszystkie prawa i obowiązki z tym związane, w tym w szczególności obowiązki dotyczące wkładu mieszkaniowego[204]. W tym zakresie dochodziłoby zatem z mocy prawa do ustawowego wstąpienia nowej spółdzielni mieszkaniowej do zawartej umowy o ustanowienie (lub do stosunku prawnego wykreowanego przed 24.04.2001 r. przez przydział) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub do umowy o budowę lokalu lokatorskiego, z której wynika stosunek prawny dwustronnie zobowiązujący i wzajemny, a więc w istniejący stosunek pochodny prawa do lokalu.

Jednak jeśli zachowuje aktualność w obecnym stanie prawnym stanowisko na tle art. 222 PrSpółdz, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu utrzymuje się nadal w budynku należącym teraz do innej spółdzielni mieszkaniowej i że ta spółdzielnia mieszkaniowa, która nabyła budynek w trakcie likwidacji innej spółdzielni, a po wejściu w życie ustawy z 7.07.1994 r.[205], także w trakcie upadłości innej spółdzielni, staje się ona drugą stroną stosunku prawnego

[199] Art. 1000 § 4 KPC przewiduje przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo najmu z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości.
[200] B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Oficyna 2007, s. 124.
[201] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 7.
[202] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 7.
[203] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 387.
[204] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 387.
[205] Dz.U. Nr 90, poz. 419.

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu *ex lege*[206], wywołuje to zaskakujące skutki prawne. To oznacza, że posiadacze kontynuowanych praw lokatorskich nie uczestniczą w podziale funduszów masy uzyskanych ze sprzedaży przez syndyka nieruchomości z lokalami, ponieważ w takim podziale uczestniczą ci uprawnieni z tytułu praw i roszczeń osobistych, których prawa wygasają jako skutek sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 PrUpadł). Tymczasem art. 16 SpMieszkU zakłada kontynuację prawa lokatorskiego w nowej spółdzielni, co jest przepisem szczególnym wyłączającym skutek wygaśnięcia obciążeń w razie nabycia pierwotnego przy sprzedaży o skutkach sprzedaży egzekucyjnej. Ci członkowie nie uczestniczą zatem w podziale funduszów masy i nie otrzymują zwrotu wartości wniesionego wkładu mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej, której syndyk zbył budynek.

Jednocześnie przepisy Prawa upadłościowego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani Prawa spółdzielczego nie przewidują jakiegoś trybu przekazania środków między upadłą spółdzielnią a spółdzielnią nabywającą budynek z gruntem – nie ma żadnego rozliczenia między nimi[207]. Wydawałoby się, że nowa spółdzielnia wstępuje w pełny zakres zobowiązania członka spółdzielni do wniesienia **pełnego wkładu mieszkaniowego** pokrywającego całkowite koszty budowy tego lokalu poniesione przez spółdzielnię mieszkaniową pomniejszone o przypadający na ten lokal zakres bezzwrotnej pomocy finansowej ze źródeł zewnętrznych. Częścią tego stosunku, choć nieregulowaną treścią przydziału ani umowy, lecz ustawy i opartych na niej uchwał normatywnych i innych uchwał organów spółdzielni, są również ewentualne zaległości z tytułu **opłat eksploatacyjnych** związanych z korzystaniem z lokalu i utrzymaniem całej nieruchomości (art. 4 SpMieszkU). Co do wysokości opłat na przyszłość, to twierdzi się słusznie, że od chwili nabycia członkostwa i prawa do lokalu w nowej spółdzielni to statut i uchwały przyjęte w nabywającej spółdzielni ukształtują treść stosunku lokatorskiego w zakresie przyszłych opłat eksploatacyjnych[208]. Jednak jak wygląda kwestia wniesionego już wkładu mieszkaniowego do upadającej spółdzielni mieszkaniowej?

To by paradoksalnie oznaczało, że prawo lokatorskie trwające nadal w spółdzielni mieszkaniowej będącej nabywcą budynku będzie związane z pustym świadczeniem z tytułu wkładu mieszkaniowego. Formalnie nową spółdzielnię i posiadacza prawa lokatorskiego łączy stosunek prawa lokatorskiego, z którego wynika zobowiązanie członka nowej spółdzielni do wniesienia do nowej spółdzielni wkładu mieszkaniowego. Nowa spółdzielnia, która niczego nie otrzymała w rozliczeniu z upadłą spółdzielnią (a sama musiała przecież wnieść cenę

[206] Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 443.

[207] Ustawa nie przewiduje specjalnego trybu rozliczania się między nową spółdzielnią i dotychczasową ze składek wnoszonych przez członków z tytułu wpisowego, udziałów i wreszcie wkładów budowlanych. Skoro tak, to rozliczenie dotyczy zasadniczo relacji uprawnionego do lokalu a każdą ze spółdzielni. Z jednej strony, osoby posiadające prawa lokatorskie oraz ekspektatywy praw lokatorskich stają się członkami innej spółdzielni mieszkaniowej (art. 16 ust. 2 zd. 1 SpMieszkU). Z drugiej strony, jest to szczególna sytuacja nabycia członkostwa *ex lege*, a skoro art. 16 SpMieszkU nie precyzuje dalszych rozliczeń, do określenia zakresu praw korporacyjnych i majątkowych w nowej spółdzielni potencjalne zastosowanie mają przepisy ogólne o nabywaniu członkostwa *ex lege*.

[208] P. Zakrzewski, *Spółdzielnie...*, s. 189.

nabycia do syndyka), może formalnie żądać od swoich nowych członków i posiadaczy praw wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości pokrywającej koszty nabycia (pozyskania) budynku przez nową spółdzielnię mieszkaniową. Tymczasem skoro prawo lokatorskie nie wygasło, posiadacz prawa nie odzyskał choćby części wartości wkładu wniesionego, bo nie uczestniczy w podziale funduszów masy, więc niczego finansowo nie odzyskuje. Co więcej, zobowiązanie do wkładu mieszkaniowego staje się natychmiast wymagalne z chwilą ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej, gdyż członek jest dłużnikiem spółdzielni z tego tytułu, więc syndyk powinien ściągnąć od tego posiadacza pełną wpłatę wkładu mieszkaniowego w pełnej wysokości do masy upadłości.

Sytuacji posiadacza prawa lokatorskiego nie poprawia art. 16 ust. 2 zd. 2 SpMieszkU. Ustawa przewiduje, że w przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową dotychczas istniejące stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu i budynku zostało zbyte, ustają. Zatem obok powstania *ex lege* członkostwa w nowej spółdzielni **jednocześnie ustają stosunki członkostwa w upadłej spółdzielni**, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte. Jest to szczególna sytuacja utraty członkostwa *ex lege*. Twierdzi się, że skutek utraty członkostwa wynikałby już z treści art. 3 SpMieszkU, co jednak nie czyni zbędnym art. 16 ust. 2 SpMieszkU[209]. Jednakże wniosek taki nie jest oczywisty – art. 3 SpMieszkU miałby zastosowanie tylko wówczas, gdyby członek tracił prawo lokatorskie (gdyby mu ono wygasało w jego majątku) – jednak w tej sytuacji ustawodawca życzy sobie, aby prawo trwało nadal i było kontynuowane.

Skoro jednak art. 16 SpMieszkU nie precyzuje dalszych rozliczeń, do określenia zakresu praw korporacyjnych i majątkowych byłego członka w dotychczasowej spółdzielni potencjalne zastosowanie mają przepisy ogólne o utracie członkostwa *ex lege*. Z natury rzeczy wynika zaś, że z członkostwem związany jest udział i prawo do udziału wniesionego, natomiast nie jest nim zobowiązanie do wniesienia wkładu i prawo do wkładu wniesionego, gdyż te są bardziej związane z istnieniem prawa do lokalu.

Zatem po zaktualizowaniu się nabycia i art. 16 ust. 2 SpMieszkU nowa spółdzielnia będzie domagać się wniesienia wkładu mieszkaniowego od swego nowego członka – a więc wkład ten byłby wnoszony drugi raz! Jest to wniosek paradoksalny i nie świadczy o ochronie posiadaczy praw lokatorskich, którzy gdzieś po drodze tracą prawo do odzyskania w pieniądzu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Z kolei po 9.09.2017 r. przepisy art. $17^{18}$ ust. 2 i 3 SpMieszkU o nabywaniu „jedynie" roszczenia o przyjęcie w nowej spółdzielni-nabywcy wydają się nie do pogodzenia z automatycznym nabywaniem członkostwa *ex lege* przez osoby posiadające spółdzielcze prawa

[209] O zbędności piszą P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 389.

do lokali (art. 3 SpMieszkU). Niespójność ta sprowadza się do pytania, po co posiadacz prawa własnościowego miałby dochodzić roszczenia o przyjęcie w poczet członków nowej spółdzielni, skoro wraz z posiadaniem prawa własnościowego – które przecież trwa i jest kontynuowane – powinien być z mocy prawa członkiem spółdzielni, której budynek prawo to teraz obciąża[210]. W piśmiennictwie wyrażono opinię, że zapewne przepis ten miał być w jakiś sposób skorelowany z art. 3 SpMieszkU w obecnym brzmieniu, do czego jednak nie doszło.

Pod rządem przepisów 231 i 222 PrSpółdz panowała zgoda co do tego, że w razie nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu utrzymuje się w dalszym ciągu w niezmienionej postaci, członkowie spółdzielni zaś, którym przysługuje takie prawo, stają się *ex lege* – z chwilą przeniesienia własności budynku – członkami spółdzielni będącej nabywcą budynku[211]. Obecnie zamiast automatycznego członkostwa miałoby powstawać „tylko" roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej będącej nabywcą budynku, które przysługuje „byłemu członkowi", przy czym na tle poprzednio obowiązującego art. 16 ust. 2 SpMieszkU w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – także osobom wymienionym w ówczesnych przepisach art. 15 ust. 1 i 2 SpMieszkU. Przez „byłego członka" należy rozumieć członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego (art. $17^{18}$ ust. 3 SpMieszkU)[212]. Ze względu na definicję wyrażenia „były członek" zawartą w art. $17^{18}$ ust. 3 SpMieszkU można by twierdzić, że roszczenie o przyjęcie do spółdzielni-nabywcy powstawałoby dopiero z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem likwidacji lub postępowania upadłościowego. Stanowisko to nie zasługuje jednak na aprobatę i roszczenie o przyjęcie do spółdzielni będącej nabywcą budynku powstawałoby już z chwilą przeniesienia własności tego budynku. Jeśli bowiem chodzi o członkostwo, to art. $17^{18}$ ust. 2 SpMieszkU jest związany z ust. 1, o czym świadczy brzmienie art. $17^{18}$ ust. 3 SpMieszkU[213]. Przepisy art. $17^{18}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU stanowią odpowiednik uchylonego *art. 231* PrSpółdz, z tą jednak różnicą, że skutki prawne w nich przewidziane powstają nie z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego, lecz z chwilą nabycia budynku albo udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową[214].

Jak się wydaje, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni będącej nabywcą budynku powstaje już z chwilą przeniesienia własności tego budynku. W celu uzasadnienia tego stanowiska w piśmiennictwie odwołano się do analogicznego rozwiązania poprzednio obowiązującego art. 16 ust. 2 SpMieszkU. Do 2017 r. dotyczył również sytuacji, gdy członek spółdzielni nie

---

[210] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 13.
[211] Wyr. SN z 7.12.1999 r., I CKN 290/98.
[212] Przepis powtarza zatem dotychczasowe mankamenty stosowania art. $17^{18}$ ust. 2 i 3 SpMieszkU do sprzedaży nieruchomości spółdzielni w toku egzekucji.
[213] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 9.
[214] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 2.

chciał lub nie mógł przystąpić do spółdzielni nabywającej budynek i z tego powodu doszło do wygaśnięcia jego prawa przez spółdzielnię. Wówczas w piśmiennictwie przyjmowano, że zamiast członka jedna z jego osób bliskich mogła realizować roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie prawa lokatorskiego po nim[215]. Oczywiście pozostawało wówczas sporne, która ze zgłaszających się osób jest osobą bliską; w celu ustalenia tego należało sięgnąć do analogicznego stosowania art. 15 ust. 4 SpMieszkU[216]. Zaproponowano także odmienne rozwiązanie polegające na przyjęciu, że osoba bliska wstępowała wprost w stosunek prawa lokatorskiego na miejsce członka i z tego powodu nabywała i prawo lokatorskie i roszczenie o przyjęcie do spółdzielni[217]. Ze względu na definicję wyrażenia „były członek"[218] zawartą w przepisach art. 16 ust. 3 i art. 17[18] ust. 3 SpMieszkU można by twierdzić, że roszczenie, o którym mowa, powstaje dopiero z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem likwidacji lub postępowania upadłościowego. W piśmiennictwie wskazano jednak, że art. 16 ust. 3 SpMieszkU – dość nieudolnie – wyjaśniał, kogo można uznać za byłego członka, a nie kiedy powstawało przysługujące mu z mocy art. 16 ust. 2 SpMieszkU roszczenie o przyjęcie do spółdzielni[219]. Stanowisko to już merytorycznie nie zasługiwało na aprobatę, ponieważ jego konsekwencją byłoby powstanie swoistego dualizmu sytuacji prawnej członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu[220]. Otóż, w okresie między nabyciem budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową a wykreśleniem z rejestru spółdzielni mieszkaniowej będącej zbywcą pozostawałby on w dalszym ciągu w stosunku członkostwa ze spółdzielnią będącą zbywcą budynku, ze spółdzielnią natomiast będącą nabywcą – w stosunku prawnym, którego treścią jest odnośne spółdzielcze prawo do lokalu. Byłby to iście „hybrydowy" stan rzeczy, rodzący poważne komplikacje, które można i należy ograniczyć w drodze wykładni celowościowej, przyjmującej, że roszczenie o przyjęcie do spółdzielni będącej nabywcą budynku powstaje już z chwilą przeniesienia własności tego budynku.

Tyle tylko, że rozważania powyższe stają się bezprzedmiotowe w razie uznania, że to nie art. 17[18] ust. 2 i 3 SpMieszkU jest przepisem szczególnym wyprzedzającym nowy art. 3 SpMieszkU, tylko art. 3 SpMieszkU jest przepisem wymuszającym swoje zastosowanie zawsze, jako przepis ogólny i systemowo obecnie konstrukcyjny dla koncepcji spółdzielni

[215] M. Stepnowska-Michaluk, *Likwidacja spółdzielni*, Sopot 2009, s. 134.
[216] P. Zakrzewski, *Status...*, s. 484.
[217] P. Zakrzewski, *Status...*, s. 484.
[218] Dookreślenie definicji „były członek" w art. 16 ust. 3 SpMieszkU miało na celu zapewnienie, aby uprawnienie do przekształcenia i nabycia członkostwa w spółdzielni, która nabyła budynek, nie dotyczyło wszystkich byłych członków spółdzielni, którzy kiedykolwiek wcześniej utracili członkostwo w upadłej lub likwidowanej spółdzielni – z przyczyn pozbawionych związku z jej upadłością lub likwidacją. Jako byłych członków należało traktować tylko tych, którzy posiadali prawo lokatorskie i których członkostwo ustało na skutek wykreślenia (utraty osobowości prawnej spółdzielni) z rejestru, por. J. Pisuliński, *Członkostwo..., cz. 2*, s. 153.
[219] P. Zakrzewski, *Status...*, s. 484.
[220] A. Doliwa, *Prawo...*, s. 420 i K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), s. 191 i 253–254.

mieszkaniowej, przez co mający pierwszeństwo stosowania przed art. $17^{18}$ SpMieszkU. Z dniem nabycia nieruchomości przez inną spółdzielnię mieszkaniową aktualizowałoby się stosowanie także wobec tej spółdzielni art. 3 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU, zgodnie z którym członkiem spółdzielni jest osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; tym samym przyznawanie takiej osobie roszczenia o przyjęcie do tej spółdzielni byłoby całkowicie zbędne. Nie można natomiast zastosować nowego art. 3 ust. $3^2$ SpMieszkU, zgodnie z którym członkostwo w spółdzielni powstaje m.in. z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przymusowe zbycie nieruchomości należącej do spółdzielni w toku likwidacji, upadłości lub egzekucji z nieruchomości tej spółdzielni nie stanowi bezpośredniego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby, lecz prawa własności budynku, które jest obciążone prawem własnościowym.

W piśmiennictwie już zaproponowano, by uznać, że inna spółdzielnia mieszkaniowa – nabywając budynek od syndyka spółdzielni mieszkaniowej w upadłości – z chwilą nabycia budynku przejmowała prawa własnościowe i ich posiadaczy w zakresie całego ich statusu, a więc, w poczet członków *ex lege*; oddziaływanie art. 3 SpMieszkU polega na tym, że nabywająca spółdzielnia mieszkaniowa musi teraz uznać skutki tego przepisu i wpisać posiadaczy praw własnościowych do rejestru swoich członków – a skoro dzieje się to *ex lege*, wpis następuje bez konieczności podejmowania przez tych posiadaczy jakichkolwiek kroków zmierzających do uzyskania członkostwa[221]. Z pewnością po 9.09.2017 r. nie może się ostać dotychczasowe orzecznictwo na tle art. $17^{18}$ SpMieszkU, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa, która nabyła nieruchomość innej spółdzielni w toku upadłości i likwidacji, mogła odmówić przyjęcia uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powołując się na art. $17^{18}$ ust. 2 SpMieszkU, gdy członkostwo w poprzedniej spółdzielni nie istniało albo w ogóle nie powstało, np. wobec podjęcia czynności przyjęcia w poczet członków przez organ nieuprawniony[222].

Inaczej więc niż w przypadku zmienionego przez nowelizację z 20.07.2017 r. art. 16 ust. 1 SpMieszkU, art. $17^{18}$ SpMieszkU niezmiennie od 2003 r. stanowi, że w razie nabycia budynku (udziału w budynku) w toku likwidacji lub postępowania upadłościowego przez inną spółdzielnię mieszkaniową własnościowe prawa do lokalu utrzymują się w dalszym

[221] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 14.

[222] Por. wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14. W szczególności uchwała syndyka spółdzielni mieszkaniowej, będącej zbywcą nieruchomości, o przyjęciu w poczet członków lub o przyjęciu deklaracji członkowskiej nie skutkuje powstaniem członkostwa. Syndyk masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie jest bowiem organem właściwym do podjęcia uchwały w przedmiocie członkostwa. Kompetencja w tym zakresie, mimo postawienia spółdzielni w stan upadłości, przysługuje nadal zarządowi spółdzielni, gdyż kompetencja syndyka ograniczona jest do zarządu majątkiem upadłego stanowiącym masę upadłości. W skład masy upadłości wchodzą zbywalne prawa majątkowe służące zaspokojeniu wierzycieli, członkostwo zaś jest prawem niemajątkowym, o charakterze osobistym, dlatego nie syndyk, ale zarząd spółdzielni powinien zaspokajać roszczenie o członkostwo. Skoro zaś w stanie prawnym obowiązującym do 31.07.2007 r. ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogło nastąpić wyłącznie na rzecz członka spółdzielni, należy uznać, że ubiegającemu się o członkostwo w spółdzielni-nabywcy nie przysługuje nawet prawo własnościowe (por. wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14).

ciągu w niezmienionej postaci. Brak jednak wyraźnej normy stanowiącej o tym, że osoby, którym te prawa przysługują, stają się automatycznie członkami spółdzielni będącej nabywcą budynku, albo że tracą one automatycznie członkostwo w poprzedniej spółdzielni. Ustawodawca nie powrócił do rozwiązania, które przewidywał art. 231 PrSpółdz, zgodnie z którym członkowie, którym przysługiwały własnościowe prawa do lokali w budynkach sprzedanych innej spółdzielni mieszkaniowej w związku z likwidacją lub upadłością spółdzielni, stawali się *ex lege* członkami spółdzielni mieszkaniowej, która nabyła budynek[223]. Być może zabrakło tej motywacji, która doprowadziła do zmiany art. 16 SpMieszkU i wprowadzenia skutku powstania *ex lege* członkostwa w nowej spółdzielni nabywającej budynek obciążony prawami lokatorskimi i ekspektywami praw lokatorskich i gwarantuje zachowanie praw i roszczeń majątkowych danej osoby w upadłej spółdzielni, w tym ekspektatyw o ustanowienie praw lokatorskich[224]. Takich ekspektatyw obecnie nie ma w zakresie prawa własnościowego – nie można go już od 2007 r. ustanawiać w sposób konstytutywny, nie ma także roszczeń o jego ponowne ustanowienie, gdyż prawo to jest obecnie trwałe i już praktycznie prawie nigdy nie wygasa (poza zrzeczeniem się lub przekształceniem w pełną własność).

Problem jednak pozostaje na poziomie dalszych skutków literalnego brzmienia przepisu szczególnego art. $17^{18}$ ust. 2 i 3 SpMieszkU. Treść art. $17^{18}$ ust. 2 SpMieszkU nakazuje uważać, że w opisanej sytuacji wygasa członkostwo w upadłej spółdzielni mieszkaniowej. W piśmiennictwie wskazano, że nie jest przez to jasne, czy być może nie wygasa w związku z tym prawo własnościowe obciążające sprzedawaną nieruchomość – zapewne ma nawet wygasać, skoro ustawodawca nadal sobie życzy, by członek upadłej spółdzielni otrzymał jedynie roszczenie o przyjęcie w poczet członków nowej spółdzielni, co czyni ubieganie się o to członkostwo racjonalnym jedynie wtedy, gdy niedochowanie tych starań jest obwarowane jakąś sankcją, a jedyną, jaka przychodzi na myśl, to nieutrzymanie prawa własnościowego[225].

Być może za celowe należy uznać pozostawienie przez ustawodawcę definicji „byłego członka", przez którego nadal należy rozumieć członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i którego członkostwo w upadłej spółdzielni ustało dopiero na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego (art. $17^{18}$ ust. 3 SpMieszkU). To by oznaczało, że osoby, które zachowały prawo własnościowe teraz w nieruchomości nowej spółdzielni, mają czas na wykonanie koniecznego złożenia deklaracji członkowskiej, by zostać przyjęte do spółdzielni, która nabyła prawo do nieruchomości. W tym celu zachowują, przynajmniej czasowo, członkostwo w upadłej spółdzielni, która zbyła nieruchomość. Nawet po nowelizacji z 2017 r. osoby te nie tracą (nie utraciły) członkostwa w upadłej spółdzielni z mocy prawa, ponieważ

[223] Por. wyr. SN z 7.12.1999 r., I CKN 290/98.
[224] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 7.
[225] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 8.

przewidujący taki skutek art. 4 ZmSpMieszkU17 ich nie dotyczył[226]. Z kolei art. 3 ust. 6 pkt 2 SpMieszkU dotyczy wyłącznie ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie. Trudno jednak uznać, że przez zbycie budynku przez syndyka w toku upadłości doszło do zbycia prawa własnościowego, skoro nabycie własności dotyczy budynku obciążonego prawami własnościowymi.

Na wyprzedzający charakter art. 3 SpMieszkU wskazuje nie tylko postulat racjonalnej i rozsądnej wykładni, wspartej troską o prawa majątkowe członków spółdzielni i ich interesy, które są zagrożone przez wyprowadzanie z niejasnych przepisów ustawy skutków wygaszających prawa majątkowe *ex lege* – tym bardziej, że – jak trafnie zauważono – obecnie prawa własnościowego nie można przecież ustanawiać i przez to „naprawić" zaniechanie posiadacza tego prawa w ubieganiu się o członkostwo lub „pomóc" mu w odzyskaniu tytułu w razie popełnienia jakiś uchybień w tym zakresie[227]. Warto też zauważyć, że zgodnie z literalnym brzmieniem art. $17^{18}$ ust. 2 SpMieszkU w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osobie uprawnionej z tytułu prawa własnościowego przysługuje **roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni, jeżeli była członkiem spółdzielni zbywającej budynek**. Tymczasem do wejścia w życie nowelizacji z 2017 r. zerwana była zasada związania prawa własnościowego z członkostwem w spółdzielni (prawo własnościowe skutecznie przysługiwało każdemu uprawnionemu, niezależnie od tego, czy jego posiadacz był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, będącej właścicielem budynku nim obciążonej, czy nie). W ten sposób osoby te nabyłyby *ex lege* członkostwo w spółdzielni z dniem wejścia w życie nowelizacji z 2017 r., by następnie móc je łatwo stracić wraz z prawem do lokalu w razie zbycia budynku przez syndyka i to innej spółdzielni mieszkaniowej. Poza tym wyprzedzający skutek art. 3 SpMieszkU przed art. $17^{18}$ SpMieszkU pośrednio wynika z innych rozwiązań znowelizowanych w 2017 r. W jaki sposób bowiem „były członek" upadłej spółdzielni ma realizować roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, skoro w art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU zrezygnowano z przyjmowania deklaracji członkowskiej i nie przewidziano odpowiednich procedur przyjmowania członków do nowej spółdzielni[228].

Jednak ani szczególny przypadek nabycia *ex lege* członkostwa spółdzielni-nabywcy przez dotychczasowego członka spółdzielni likwidowanej lub upadającej (uregulowany w art. 16 SpMieszkU zmienionym w 2017 r.), ani przyjęcie tezy o wyprzedzającym stosowaniu skutku powstania członkostwa posiadacza prawa własnościowego w nowej spółdzielni w związku z art. 3 SpMieszkU, ani tym bardziej zastosowanie się do literalnego brzmienia obowiązującego art. $17^{18}$ ust. 2 i 3 SpMieszkU, nie pozwalają przyjąć wniosku o ciągłości (kontynuacji)

---

[226] Art. 4 ZmSpMieszkU17 został zresztą uznany za niezgodny z art. 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 2 Konstytucji RP i utracił moc obowiązującą w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie wyroku TK z 10.06.2020 r., sygn. K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27 – ze skutkiem *ab initio*.

[227] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie…* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 8.

[228] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie…* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 12.

członkostwa jako stosunku niemajątkowego ze spółdzielnią mieszkaniową. Do przekształceń podmiotowych w zakresie stosunku członkostwa może dochodzić na podstawie przepisów szczególnych (jak w przypadku łączenia się lub podziału spółdzielni)[229], jednak omawiany przypadek nabycia budynku od syndyka upadłej spółdzielni mieszkaniowej takim przypadkiem nie jest. Zatem wątpliwe jest uznanie, że spółdzielnia mieszkaniowa, która nabywa budynek mieszkalny od syndyka masy upadłości innej spółdzielni mieszkaniowej, staje się jej **następcą prawnym** w zakresie stosunków członkostwa. Zachowanie *status quo* w szerokim sensie także w zakresie członkostwa nie oznacza, że na skutek nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków druga spółdzielnia staje się następcą prawnym spółdzielni w upadłości również w zakresie praw korporacyjnych. Powstaje pytanie, czy taka spółdzielnia jest umocowana do potwierdzania wadliwych działań syndyka przed wejściem w życie nowelizacji z 2017 r. podjętych w zakresie kompetencji wciąż przysługujących organom upadłej spółdzielni mieszkaniowej, np. przyjęcie w poczet członków przed ustanowieniem nowego prawa własnościowego przed 31.07.2007 r., co warunkowało ważność nabycia prawa własnościowego, lub w razie nabycia prawa własnościowego w budynku upadłej spółdzielni, co warunkowało utrzymanie prawa i zapobiegało jego wygaśnięciu z mocy prawa (syndyk samodzielnie podejmuje uchwałę o przyjęciu nabywcy w poczet członków spółdzielni w upadłości, choć nie ma takiej kompetencji – zachowuje ją w upadłości walne zgromadzenie członków).

Należy na koniec podkreślić, że konsekwencją prawną obowiązywania art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU jest także przejście *ex lege* **stosunku wkładu budowlanego** związanego z prawem własnościowym i dzielącego jego los prawny, z którego to stosunku wynikają określone prawa lub obowiązki związane z wniesieniem wkładu[230]. Kłopoty interpretacyjne związane z rozliczeniem posiadacza prawa własnościowego z nową spółdzielnią są analogiczne do omówionego wyżej przykładu skutków kontynuacji prawa lokatorskiego w nowej spółdzielni.

W celu niedopuszczenia do sprzedaży budynku innej spółdzielni mieszkaniowej, **odzyskania *in natura* wartości wniesionego wkładu budowlanego** i spowodowania zadziałania art. $17^{18}$ SpMieszkU, należy wystąpić z roszczeniem o przekształcenie prawa własnościowego w pełną własność do chwili, w której w toku likwidacji lub upadłości następuje zbycie budynku lub udziału w budynku na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Niezależnie od tego, czy nabywcą budynku chce być inna spółdzielnia mieszkaniowa lub osoba trzecia, art. $54^{1}$ w zw. z art. $17^{14}$ SpMieszkU umożliwia składanie wniosków o przekształcenie prawa własnościowego w odrębną własność lokalu, **zanim dojdzie do sprzedaży** w toku likwidacji lub upadłości spółdzielni – odpowiednio do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej

[229] K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990, s. 13.
[230] K. Królikowska [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz,* red. K. Osajda, Warszawa 2018, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 6.

spółdzielni. Tym samym członkowie, którzy posiadają prawa własnościowe, mogą nabyć własność zajmowanych lokali, zanim zakończy się likwidacja lub postępowanie upadłościowe.

W piśmiennictwie wskazano, że wyprzedzające stosowanie art. $54^1$ w zw. z art. $17^{14}$ SpMieszkU przed art. $17^{18}$ SpMieszkU ogranicza likwidatora i syndyka w dysponowaniu lokalami, skoro aktualnym posiadaczom praw własnościowych i lokatorskich ustawa przyznaje prawo żądania nabycia własności tych mieszkań. Doprowadza to do sytuacji, w której nie do końca wiadomo, czy lokale lokatorskie i własnościowe powinny być jeszcze traktowane jako klasyczny składnik masy upadłościowej spółdzielni, gdyż niejako w celu zapobiegnięcia zastosowaniu opisanym wyżej skutkom przyznano członkom spółdzielni pewnego rodzaju **prawo pierwszeństwa wykupu lokali**[231]. W przypadku ogłoszenia upadłości spółdzielni, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali są wprawdzie zaspokajane z masy upadłości, ale na innych zasadach niż określone w prawie upadłościowym. Osoby, którym przysługują roszczenia, otrzymują zaspokojenie bez oczekiwania na zakończenie postępowania upadłościowego i w całości – skutek jest taki, jak gdyby dany wybudowany lokal został wyłączony z masy upadłości[232].

## 4. Przekształcenie najmu w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa

W toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej najem lokali jest kontynuowany. Kontynuacji stosunków najmu w budynkach spółdzielni mieszkaniowych nie reguluje jednak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, najem nie jest też typowym tytułem prawnego korzystania z zasobów spółdzielczych. Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże strony, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości został wydany najemcy lub dzierżawcy (art. 107 ust. 1 PrUpadł). Ogłoszenie upadłości nie wpływa więc automatycznie na sam byt prawny umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego. Prawa i obowiązki stron z umowy najmu podlegają nadal warunkom wskazanym w umowie, mają do nich zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i ustaw ogólnych. Tyle tylko, że teraz czynsz jest płatny do rąk syndyka, i także syndyk będzie teraz dochodził wierzytelności upadłego jako wynajmującego lub wydzierżawiającego wobec najemców. W praktyce kontynuacja dotyczy kilku charakterystycznych grup najemców i dzierżawców w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

---

[231] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2013, LEX, art. 16 SpMieszkU, nb 15.

[232] Wyr. SA w Warszawie z 24.02.2016 r., I ACa 1626/13, Legalis.

Po pierwsze, chodzi o nieliczną grupę najemców byłych mieszkań rotacyjnych, którzy nabyli prawo najmu w chwili wejścia w życie w 2001 r. art. 53 SpMieszkU – są oni traktowani jak zwykli najemcy lokali mieszkalnych i płacą spółdzielni czynsz.

Po drugie, chodzi o liczniejszą grupę osób trzecich, które na zasadach rynkowego czynszu wynajmują lokale mieszkalne lub użytkowe od spółdzielni; przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU). Wpływy z takich czynszów spółdzielnia traktuje wówczas jako przychód z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (art. 1 SpMieszkU w zw. z art. 1 PrSpółdz).

Po trzecie, może chodzić o grupę osób trzecich, które uzyskały najem lokali mieszkalnych od spółdzielni mieszkaniowej i płacą spółdzielni czynsz kontrolowany.

Po czwarte, chodzi o szczególną grupę najemców lokali użytkowych i garaży wymienioną w art. 39 ust. 1 SpMieszkU, którzy uzyskali te lokale w specyficzny sposób, finansując ich budowę na zasadach spółdzielczych („wkładu budowlanego"). Osoby nie są członkami spółdzielni i płacą czynsz, jednak pokryły pełne lub prawie pełne koszty budowy najmowanych przez siebie lokali użytkowych.

Po piąte, chodzi o szczególną grupę najemców lokali użytkowych będących najemcami pracowni wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, wymienioną w art. 39 ust. 1 SpMieszkU, którzy uzyskali te lokale w specyficzny sposób, finansując ich budowę na zasadach spółdzielczych („wkładu budowlanego"), tj. ponieśli oni w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je ich poprzednicy prawni. Osoby te nie są członkami spółdzielni i płacą czynsz, jednak pokryły pełne lub prawie pełne koszty budowy najmowanych przez siebie lokali użytkowych.

Po szóste, chodzi o szczególnie traktowaną przez ustawodawcę grupę najemców tzw. dawnych mieszkań zakładowych, o których mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU, tj. najemców obecnie spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem go przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Po siódme, wiele nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych zabudowanych budynkami użytkowymi oddawanych jest osobom trzecim w dzierżawę.

Trwałość kontynuowanych umów najmu i dzierżawy w postępowaniu upadłościowym jest jednak osłabiona. Syndyk może wypowiedzieć taką umowę zgodnie z jej treścią lub na podstawie mających zastosowanie przepisów ogólnych (Kodeksu cywilnego lub ustawy o ochronie praw lokatorów). Poza tym, na podstawie uprawnienia kształtującego z art. 109 ust. 1 zd. 1 PrUpadł, syndyk może wypowiedzieć umowę najmu i dzierżawy nieruchomości także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Artykuł 109 PrUpadł dotyczy każdej umowy najmu, w tym umowy najmu lokalu mieszkalnego,

w którym to przypadku regulacja ustawowa może zwolnić syndyka od ograniczeń wyrażonych również w przepisach o ochronie praw lokatorów[233]. Także w świetle art. 2 PrUpadł prawo upadłościowe nie zapewnia *expressis verbis* co do zasady ochrony interesów społecznych na wypadek ogłoszenia upadłości[234].

Syndyk nie działa w tym zakresie samodzielnie – może wypowiedzieć umowę najmu na podstawie postanowienia sędziego-komisarza, ten zaś wydaje postanowienie, gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju albo jeżeli trwanie umowy najmu lub dzierżawy utrudnia likwidację masy upadłości (art. 109 ust. 1 zd. 2 PrUpadł). W spółdzielniach mieszkaniowych pierwsza przesłanka zazwyczaj nie występuje – czynsze płacone przez najemców nie znajdują się poniżej poziomu czynszów przeciętnych. Wystąpić może natomiast druga przesłanka utrudnienia likwidacji masy upadłości, przy czym wpływ ten wcale nie jest oczywiście negatywny.

Nie stanowią one jedynie „obciążenia" nieruchomości, gdyż zarówno z punktu widzenia masy upadłości, jak i nabywcy nieruchomości umowy najmu lokali znajdujących się w danej nieruchomości generują konkretny przychód[235]. Wpływ istnienia stosunków najmu na cenę zbycia nieruchomości powinien zostać uwidoczniony już na etapie oszacowania majątku przez syndyka. Może ono wykazać utrudnienie w likwidacji masy upadłości, gdy „obciążenia" nieruchomości umowami najmu lub dzierżawy utrudniałyby znalezienie nabywcy albo wpływałyby na wysokość możliwej do uzyskania ceny sprzedaży[236].

Nieruchomość upadłej spółdzielni mieszkaniowej oddana w najem lub dzierżawę z chwilą ogłoszenia upadłości stanowi składnik masy upadłości, która ostatecznie podlega spieniężeniu w celu zaspokojenia wierzycieli upadłego. Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym (art. 108 PrUpadł), gdzie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej (art. 1002 KPC). W postępowaniu upadłościowym nie ma postanowienia o przysądzeniu własności, zatem skutek wstąpienia

---

[233] R. Adamus [w:] *Prawo...*, s. 787, nb 63, s. 845. Warto zauważyć, że art. 109 PrUpadł został uznany za zgodny z art. 32 oraz z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w wyr. TK z 14.03.2006 r., SK 4/05, OTK-A 2006, nr 3, poz. 29.

[234] R. Adamus, *Upadłość likwidacyjna a sprzedaż nieruchomości obciążonej umowami najmu lokali mieszkalnych*, „Jurysta" 2009, nr 3–4, s. 53.

[235] R. Adamus [w:] *Prawo...*, s. 978, nb 156.

[236] A. Jakubecki [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 333. Jednak nawet wówczas wypowiedzenie nie musi być konieczne. Nieruchomości zasiedlone lokatorami mogą być wyłączone z masy upadłości na podstawie art. 315 PrUpadł i przekazane przez syndyka – za zgodą sędziego-komisarza – gminie albo Skarbowi Państwa. Dotyczy to zwłaszcza lokali budowanych na wynajem z udziałem środków z BGK oraz lokali stanowiących tzw. dawne mieszkania zakładowe.

w przypadku sprzedaży nieruchomości spółdzielczej w ramach postępowania upadłościowego zachodzi w chwili zawarcia przez syndyka umowy sprzedaży nieruchomości[237].

Z chwilą sprzedaży budynku spółdzielczego najem nie gaśnie, lecz nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu stosownie do art. 678 KC. Oznacza to, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, najem jest zatem kontynuowany wobec nabywcy jako nowego wynajmującego (przekształcenie podmiotowe całkowite). Artykuł 108 PrUpadł jest w istocie przepisem szczególnym wobec art. 313 ust. 5 i 6 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 1 PrUpadł, gdyż zgodnie z nimi sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości powinna spowodować zasadniczo wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych do tej nieruchomości, zarówno ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w odpowiednim terminie. Tymczasem na mocy art. 108 PrUpadł prawa najmu i dzierżawy mimo sprzedaży budynku przez syndyka pozostają wyjątkowo w mocy.

Artykuł 108 PrUpadł jest także przepisem szczególnym wobec art. 313 ust. 5 i 6 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 1 PrUpadł, a przez to również wobec art. 317 ust. 2 w zw. z art. 313 ust. 2 PrUpadł. Skutek art. 108 PrUpadł ma zastosowanie także – *per analogiam* – do umów najmu dotyczących składników sprzedawanego przez syndyka całego przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej lub jego zorganizowanej części[238].

Nabywca budynku spółdzielczego z najemcami może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (wymienione wyżej charakterystyczne kategorie stosunków najmu nie były zazwyczaj zawierane na czas oznaczony, co pozwalałoby znieść prawo wypowiedzenia najmu). W myśl art. 678 § 1 *in fine* KC, nabywca wstępujący w stosunek najmu na miejsce zbywcy może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Przepis ten jest stosowany wprost w przypadku umowy najmu lokalu użytkowego (tj. „o innym przeznaczeniu" jak na podstawie art. 39 ust. 1 SpMieszkU). Natomiast stosownie do art. 692 KC nabywca nieruchomości w postępowaniu upadłościowym nie może wypowiedzieć umów najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem terminów wypowiedzenia, o których mowa w art. 678 KC. Artykuł 692 KC wyłącza jednak tylko stosowanie art. 678 KC, co sprawia, że do dokonania przez nabywcę rzeczy najętej wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego stosuje się ogólny przepis art. 673 KC – nabywca może zatem nadal wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego w razie jej zawarcia na czas nieoznaczony[239], co jest normą w praktyce funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (dotyczy to rodzajów stosunku najmu wzmiankowanych w art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 48 ust. 1, art. 53 SpMieszkU).

---

[237] Gurgul S., *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 408.

[238] R. Adamus [w:] *Prawo...*, s. 978, nb 158.

[239] Wyr. SN z 22.05.1973 r., III CRN 95/73, OSPiKA 1974, nr 5, poz. 93.

## 5. Przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa

Zgodnie z art. 16 ust. 1 SpMieszkU, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[240]. Artykuł 16 SpMieszkU ma charakter przepisu *lex specialis* w stosunku do przepisów prawa upadłościowego, prawa spółdzielczego odnośnie do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych, jak i do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego[241]. Nie stanowi on przepisu szczególnego wobec postępowania restrukturyzacyjnego, które także jest dla spółdzielni mieszkaniowych dostępne.

Natomiast do 2003 r., czyli z pierwotnego brzmienia art. 16 ust. 1 SpMieszkU wynikało, że inna osoba niż inna spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła być nabywcą budynku z ustanowionymi prawami lokatorskimi – w toku postępowania upadłościowego[242]. Do 1994 r. art. 222 PrSpółdz stanowił, że z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu przekształcało się w stosunek najmu, chyba że nabywcą budynku była inna spółdzielnia mieszkaniowa. W piśmiennictwie wyjaśniono zastosowaną konstrukcję w ten sposób, że jeżeli **nabywcą** w trakcie likwidacji była **inna osoba niż spółdzielnia mieszkaniowa** (z reguły była to terenowa jednostka lub państwowa jednostka organizacyjna), z enigmatycznej treści art. 222 PrSpółdz wynikało, że **prawa lokatorskie wygasały** i jednocześnie członkowie spółdzielni stawali się **z mocy prawa** najemcami zajmowanych lokali, a wynajmującym stawał się nabywca budynku[243]. Artykuł. 222 PrSpółdz był nieprecyzyjny, bo przekształcenie praw następowało z chwilą zbycia budynku przez syndyka – nie tylko z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego[244].

Brzmienie i funkcja art. 16 SpMieszkU potwierdzają konstrukcję prawa lokatorskiego jako prawa szczególnego, tzn. mogącego istnieć jedynie na nieruchomości spółdzielczej (art. 9 SpMieszkU). Skoro prawo lokatorskie może istnieć jedynie w ramach własności budynku

---

[240] Na podstawie art. 16 ust. 1 SpMieszkU przekształceniu ulega jedynie prawo lokatorskie, ale już nie ekspektatywa prawa lokatorskiego – ona nie zmienia się w „ekspektatywę najmu".

[241] Por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera*..., art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 11.

[242] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie*... (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 1. Początkowo instytucja regulowana obecnie w art. 16 SpMieszkU występowała jedynie w toku likwidacji spółdzielni mieszkaniowej, ponieważ przed 1990 r. problem upadłości i sprzedaży egzekucyjnej budynków spółdzielni mieszkaniowej był uważany za zupełnie wyjątkowy; funkcjonował w praktyce w dalszym ciągu tryb likwidacji z wydatnym udziałem centralnego związku i banku państwowego; por. K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 134.

[243] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo*..., s. 443.

[244] B. Pawłowski, *Prawa członków w spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ogłoszenia upadłości*, „Biuletyn Sejmowy. Ekspertyzy i Opinie" 1997, nr 1, s. 156.

należącej do spółdzielni mieszkaniowej, wszelkie sytuacje „wyjścia" budynku spod własności spółdzielni mieszkaniowej domagają się szczególnej regulacji, takiej właśnie jak w art. 16 SpMieszkU, która przewiduje **przekształcenie** („przepisanie") praw spółdzielczych na odpowiadające im „ogólne" tytuły prawne do lokali. Tym samym art. 16 SpMieszkU potwierdza i uzupełnia normę wyrażoną w art. 9 ust. 2 SpMieszkU, zgodnie z którą **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może powstać (zostać ustanowione) i w konsekwencji trwać jedynie w nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej** jako szczególnej osoby prawnej. Tym samym możliwy jest obrót budynkami spółdzielczymi między spółdzielniami mieszkaniowymi, bez uszczuplenia praw osób uprawnionych do lokali lokatorskich.

Artykuł 16 ust. 1 SpMieszkU, podobnie jak art. $17^{18}$ SpMieszkU, w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu, wiąże skutek przekształcenia prawa lokatorskiego ze **sprzedażą budynku** w toku postępowania upadłościowego nabywcy niebędącemu spółdzielnią mieszkaniową. Brzmienie art. 222 PrSpółdz było nieprecyzyjne, ponieważ nieprawidłowo wskazano na moment zakończenia postępowania upadłościowego i likwidacyjnego, co było trudne do określenia. Chodziło wówczas ustawodawcy o moment wykreślenia spółdzielni z rejestru na skutek zakończenia jej likwidacji lub postępowania upadłościowego[245]. Podobnie jak w przypadku art. 231 PrSpółdz, moment ten był merytorycznie wskazany nieprawidłowo, nawet jeśli chodziło w nim w istocie o moment wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z rejestru po zakończeniu likwidacji i upadłości[246]. Nowelizacja z 19.12.2002 r. jedynie skorygowała treść art. 16 ust. 1 SpMieszkU, nie zlikwidowała natomiast wady merytorycznej tamtej regulacji[247]. Rozwiązanie to (skorygowane lub nie) merytorycznie jednak nie było najszczęśliwsze, ponieważ lokale, do których przysługiwało prawo lokatorskie, do tego czasu wchodziły do masy upadłości (majątku likwidowanej spółdzielni) i powinny być zbyte **przed** zakończeniem tych postępowań, zatem zmiana charakteru prawa powinna następować już w momencie nabycia budynku od spółdzielni – nie z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego[248]. W przeciwnym razie nie było jasności co do charakteru stosunku prawnego łączącego nowego właściciela budynku z osobą, której przysługiwało (jeszcze) spółdzielcze własnościowe prawo

[245] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe Komentarz*, Warszawa 2016, Legalis, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 2.

[246] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2016), art. 16 SpMieszkU, nb 4.

[247] W przypadku likwidacji albo upadłości spółdzielni mieszkaniowej lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w najem (dopiero) z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji albo po zakończeniu postępowania upadłościowego. Rozwiązanie to również nie było najszczęśliwsze, ponieważ lokale, do których przysługiwało prawo lokatorskie, wchodziły do masy upadłości (majątku likwidowanej spółdzielni) i powinny być zbyte przed zakończeniem tych postępowań, zatem zmiana charakteru prawa powinna następować już w momencie nabycia budynku od spółdzielni. W przeciwnym razie nie było jasności co do charakteru stosunku prawnego łączącego nowego właściciela budynku z osobą, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu; por. M. Wrzołek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Palestra" 2003, nr 1–2, s. 40.

[248] B. Pawłowski, *Prawa...*, s. 156.

do lokalu[249]. Obecnie art. 16 SpMieszkU realizuje powyższy postulat i wskazuje na moment dokonania zbycia (sprzedaży) w toku likwidacji, upadłości lub sprzedaży egzekucyjnej.

Należy się zgodzić ze stwierdzeniem, że rozwiązanie przewidziane w obowiązującym przepisie art. 16 ust. 1 SpMieszkU nie zapewnia właściwej ochrony lokatorom[250]. Przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo najmu jest rozwiązaniem korzystnym dla wierzycieli, ale nie dla członków spółdzielni[251]. **Nie doszło do realizacji postulowanej w literaturze prawniczej koncepcji przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w jakieś ogólnocywilne prawo silniejsze niż najem, np. w służebność osobistą252, ani tym bardziej w pełną własność lokalu.** Ustawodawca mimo nowelizacji w 2017 r. wielu innych przepisów zachował niekorzystne dla lokatorów rozwiązanie art. 16 ust. 1 SpMieszkU, zgodnie z którym, jeżeli nabywającym nie jest spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się „tylko" w cywilne nietrwałe prawo najmu[253]. Stanowi to przypadek, gdy wyjątkowo najem powstaje z mocy przepisu ustawy (*ex lege*)[254].

Nietrudno nie zauważyć, że ustawodawca w gruncie rzeczy traktuje posiadaczy praw lokatorskich tak samo jak zwykłych najemców lokali, których najem jest kontynuowany w razie upadłości wynajmującego i zbycia budynku z wynajętymi lokalami przez syndyka w toku upadłości, ale może być wypowiedziany dość łatwo przez nabywcę. Przepis art. 108 i 109 PrUpadł nie mógłby być zastosowany do prawa lokatorskiego będącego formalnie prawem innym niż najem. Dlatego wprowadzono art. 16 SpMieszkU mający charakter *lex specialis* w stosunku zarówno do przepisów prawa upadłościowego, jak i do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego[255]. W porównaniu do sytuacji posiadacza prawa lokatorskiego przed ogłoszeniem upadłości i sprzedażą budynku przez syndyka pogarsza to niewątpliwie sytuację prawną byłego już członka upadłej spółdzielni mieszkaniowej, należy jednak przypomnieć, że jest to rozwiązanie nieco korzystniejsze od tego, które obowiązywało dawniej, w trakcie obowiązywania art. 140 SpZwU[256], gdy z chwilą sprzedaży w toku postępowania upadłościowego nieruchomości spółdzielczych, w których znajdowały się lokale przydzielone członkom, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wygasały[257].

---

[249] M. Wrzołek-Romańczuk, *Zmiany...*, s. 40.

[250] A. Jedliński, *Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej)*, „Przegląd Sądowy" 2004, nr 3, s. 134; S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1019–1026.

[251] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 2.

[252] A. Jedliński, *Lokatorskie...*, s. 134; P. Zakrzewski, *Status...*, s. 476.

[253] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 384.

[254] Oprócz art. 16 SpMieszkU taką sytuację przewidują art. $680^1$ § 1 KC (najem lokalu mieszkalnego przez małżonków) i art. 691 KC (wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy).

[255] Por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 11.

[256] S. Gurgul, *Zakończenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej*, MoP 2006, nr 19, s. 1021.

[257] Sprzedaż nieruchomości dokonywana była bez obciążeń z tytułu spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Członkowie spółdzielni tracili wszelkie prawa do zajmowanych lokali i nie stawali się nawet najemcami tych lokali. Przysługiwały im jedynie roszczenia do spółdzielni o zwrot wkładów, przy czym nie mieli oni uprzywilejowanej pozycji względem innych wierzycieli spółdzielni (tj. wobec państwa i państwowego banku kredytującego budowę). Sytuacja ich wobec innych wierzycieli spółdzielni była nawet gorsza – ich roszczenia o zwrot wkładów podlegały zaspokojeniu w ostatniej kolejności, już po zaspokojeniu

Przekształcenie *ex lege* spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w „cywilny" stosunek najmu przewiduje także przepis art. 1000 § 4 KPC, który – co warto podkreślić – wszedł w życie również z dniem 15.01.2003 r. i na podstawie tej samej ustawy, która dokonała ustalenia obecnie obowiązującej wersji przepisu art. 16 ust. 1 SpMieszkU. Przepis ten miałby zastosowanie także w upadłości spółdzielni mieszkaniowej z tego powodu, że sprzedaż budynku przez syndyka ma mieć skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 2 PrUpadł). W treści art. 1000 § 4 KPC nie czyni się jednak różnicy między nabyciem nieruchomości (budynku) przez spółdzielnię mieszkaniową a nabyciem przez każdy inny podmiot, co nasuwa pytanie o właściwe znaczenie przedmiotowego przepisu. Dlatego art. 16 SpMieszkU jest „przepisem szczególnym" w stosunku do art. 1000 § 4 KPC[258].

Po zbyciu budynku spółdzielni mieszkaniowej w jego miejsce powstaje „zwykłe" prawo najmu[259], zatem członkowi spółdzielni, który przez lata wnosił wkład mieszkaniowy i na żądanie syndyka w związku z ogłoszeniem upadłości i postawieniem w stan natychmiastowej wymagalności pozostałej części wkładu mieszkaniowego musiał wnieść jednorazowo pozostałą część wkładu – uzyskanie tylko prawa najmu, łatwo wypowiadalnego, powoduje, że zaprzepaszczona jest ekonomiczna wartość tego wkładu. **Z prawem najmu u nowej osoby nie jest związany wkład mieszkaniowy. Także ustawa nie przewiduje rozliczenia spółdzielni z tytułu wkładu mieszkaniowego.**

Po przekształceniu *ex lege* prawa lokatorskiego w prawo najmu uprawnionemu nie przysługuje już prawo lokatorskie; uległo ono „zamianie" lub „zmianie" w majątku uprawnionego na „zwykły" najem. Chodzi o ocenę charakteru prawnego instytucji uregulowanej w art. 16 SpMieszkU, tzn. czy mamy tu do czynienia z wygaśnięciem prawa lokatorskiego i nabyciem nowego prawa najmu, czy też z przekształceniem (kontynuacją) tego samego jednego tytułu prawnego, w przypadku którego nie dochodzi do wygaśnięcia dotychczasowego tytułu. Skoro bowiem prawo do lokalu nie wygasa, ale ulega przekształceniu, nie ma *prima facie* podstaw do stosowania trybu rozliczeń ze spółdzielnią mieszkaniową z art. 11 ust. 2 SpMieszkU, gdyż art. 11 ust. 1 SpMieszkU wskazuje, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa jedynie z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni oraz w innych wypadkach określonych w ustawie. Z jednej strony, przy tej wykładni art. 16 SpMieszkU nie byłby więc ustawowo przewidzianym przypadkiem wygaśnięcia prawa do lokalu określonym w ustawie. Z drugiej strony, podnosi się, że przewidziane w art. 16 ust. 1 SpMieszkU przekształcenie

---

wszystkich innych długów spółdzielni (art. 140 SpZwU); por. W.Z. Tokarz, *Wpływ zmian w sytuacji prawnej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na spółdzielcze prawo do lokalu*, „Palestra" 1980, nr 10, s. 26. Wówczas takie rozwiązanie było krzywdzące dla spółdzielców w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych z uwagi na charakter ich prawa do lokalu i pełny wkład budowlany; por. S. Szer, *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych jako prawo rzeczowe ograniczone*, PiP 1966, z. 3, s. 491. Dziś takie rozwiązanie byłoby tak samo krzywdzące w przypadku spółdzielczych lokatorskich praw do lokali z uwagi na koncepcję pełnego wkładu mieszkaniowego, jaką wprowadzono do spółdzielczego prawa mieszkaniowego w 1995 r.

[258] A. Barańska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2, *Komentarz do artykułów 506–1088*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1099.

[259] Trafnie P. Zakrzewski, *Status*..., s. 480.

w prawo najmu powinno być traktowane jako wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego skutkiem jest powstanie obowiązku upadłej spółdzielni do zwrotu wkładu mieszkaniowego zgodnie z art. 11 SpMieszkU[260]. W piśmiennictwie zauważono, że w przeciwnym razie dochodziłoby *de facto* do pozbawienia uprawnionych członków wkładu mieszkaniowego bez ekwiwalentu[261]. W razie uznania skutku wygaśnięcia prawa lokatorskiego, zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego można by było dochodzić, ale na zasadach ogólnych obowiązujących w toku likwidacji lub upadłości upadłej spółdzielni mieszkaniowej, a więc obok innych wierzycieli zgłaszających swoje roszczenia w tych postępowaniach. Trafnie wskazano w piśmiennictwie, że znacznie osłabia to szansę na pełne zaspokojenie wierzytelności z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego[262], gdyż członek spółdzielni bierze wówczas udział w podziale, ale ze słabym pierwszeństwem w kategorii dziesiątej (art. 1025 § 1 pkt 10 KPC).

Tu pojawia się jednak istotny problem, gdyż zgodnie z art. 16 ust. 1 SpMieszkU, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, więc z punktu widzenia członka spółdzielni nic nie wygasa, tytuł prawny (choć słabszy) trwa nadal. Z kolei powszechnie przyjmuje się, że przepis szczególny, jakim jest art. 16 SpMieszkU, wyprzedza i wyłącza stosowanie istotnych przepisów Prawa upadłościowego. Gdy sprzedaż nieruchomości obciążonej prawami członków do lokali następuje na rzecz innej osoby niż spółdzielnia mieszkaniowa, wówczas nie dochodzi do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na nieruchomości spółdzielczej i **nie następuje przewidziana w art. 313 PrUpadł** konwersja wygasającego prawa na roszczenie o zapłatę wartości wygasłego prawa[263]. Czyżby zatem paradoksalnie bardziej korzystnym rozwiązaniem był demonizowany przepis art. 140 SpZwU, który wyraźnie łączył skutek wygaśnięcia prawa lokatorskiego ze sprzedażą budynku i pozwalał byłym posiadaczom praw lokatorskich na uczestniczenie w podziale funduszów masy w celu odzyskania wartości wniesionego wkładu mieszkaniowego (choć w bardzo niekorzystnej, ostatniej kolejności)? Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

[260] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 381.

[261] A. Jedliński, *Lokatorskie...*, s. 134, przyp. 15. Autor zauważył, że inną kwestią w praktyce jest to, że roszczenie o zwrot wniesionego wkładu mieszkaniowego może mieć w takiej sytuacji ograniczoną wartość ekonomiczną ze względu na wątpliwą wypłacalność dłużnika, jakim będzie spółdzielnia.

[262] P. Zakrzewski, *Status...*, s. 479. Także w toku postępowania egzekucyjnego, wszczętego na wniosek wierzyciela, członek, któremu przysługuje roszczenie o zwrot wniesionego wkładu, może zgłosić należności do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości spółdzielni; por. I. Kunicki, *Wpływ egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej na spółdzielcze prawa do lokali*, Rej. 1997, nr 2, s. 67. Tu jednak występuje znacząca różnica – jeżeli postępowanie egzekucyjne zostanie zakończone, członek może nadal domagać się wypłaty przysługującej mu wierzytelności, ponieważ w tym przypadku spółdzielnia nadal istnieje wraz ze swoim majątkiem.

[263] Dlatego też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie zmienia swego charakteru (art. $17^{18}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU), nie dochodzi do wyodrębnienia własności lokali i podziału wieczystoksięgowego nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 4 KWU, a zatem nie ma żadnych podstaw do powstania hipoteki łącznej na wyodrębnionych z mocy prawa lokalach (por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 10).

w „cywilne" prawo najmu było do tej pory uznawane za rozwiązanie dużo korzystniejsze od tego, które obowiązywało dawniej, pod rządem przepisu art. 140 SpZwU[264].

Aby uniknąć tych niepokojących wątpliwości związanych z omawianym zagadnieniem, **realnym sposobem „rzeczowego" odzyskania wartości wniesionego wkładu mieszkaniowego** do spółdzielni mieszkaniowej jest podniesienie żądania przekształcenia prawa lokatorskiego w odrębną własność lokalu na podstawie art. $54^1$ w zw. z art. 12 SpMieszkU. **Aby uniknąć utraty ekonomicznej wartości wkładu mieszkaniowego** wniesionego do upadającej spółdzielni mieszkaniowej, w razie zbycia budynku innej spółdzielni mieszkaniowej należy odwołać się do regulacji art. 12 ust. 1 SpMieszkU, tj. wskazać członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, aby zrealizowali do końca, ewentualnie podnieśli po raz pierwszy do syndyka masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej żądania przekształcenia swoich praw lokatorskich, i dochodzili przysługujących im roszczeń o przeniesienie własności lokali przewidzianych w art. 12 w zw. z art. $54^1$ SpMieszkU od syndyka masy upadłości. Jak wiadomo, w toku postępowania upadłościowego, zgłoszenie takiego żądania wyklucza możliwość zbycia przez syndyka danego lokalu w toku postępowania upadłościowego. Artykuł $54^1$ ust. 2 SpMieszkU umożliwia skuteczne dochodzenie roszczeń o przekształcenie praw do lokali i domów, o których mowa w art. 12, $17^{14}$ i $17^{15}$ SpMieszkU, także w okresie likwidacji i upadłości, gdy roszczenia te mogą być kierowane w stosunku do likwidatora lub syndyka masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Artykuł 16 ust. 1 nie będzie mieć zastosowania, jeśli uprawnione osoby zgłosiły do likwidatora lub syndyka żądanie przeniesienia na nie własności lokali na podstawie art. $54^1$ w zw. z art. 12 SpMieszkU[265]. Zaspokojenie roszczeń o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (istniejącego, najczęściej wybudowanego przed wieloma laty) we własność następuje *de facto* poza masą upadłościową.

W celu niedopuszczenia do sprzedaży budynku i spowodowania zadziałania art. 16 SpMieszkU z roszczeniem o przekształcenie prawa lokatorskiego w odrębną własność należy wystąpić do chwili, w której w toku likwidacji lub upadłości następuje zbycie budynku lub udziału w budynku na rzecz osoby trzeciej innej niż spółdzielnia mieszkaniowa. Po tej chwili następuje konsumpcja art. 16 SpMieszkU i wygasa (na skutek zaniku prawa lokatorskiego) związane z prawem lokatorskim prawo żądania uwłaszczenia. Z tego powodu znaczenie art. 16 SpMieszkU zmalało, od kiedy zastosowanie w toku postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego spółdzielni znajduje art. $54^1$ w zw. z art. 12 SpMieszkU[266]. Gdy prawo lokatorskie jest przekształcane w prawo odrębnej własności na żądanie członka w toku likwidacji lub upadłości spółdzielni, wygasa możliwość zastosowania art. 16 SpMieszkU. Niezależnie

[264] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. 16 SpMieszkU, nb 7.
[265] Wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14.
[266] K. Królikowska, [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, wyd. 4, Warszawa 2019, art. 16 SpMieszkU, Nb II.

od tego, czy nabywcą budynku chce być inna spółdzielnia mieszkaniowa lub osoba trzecia, art. $54^1$ w zw. z art. 12 SpMieszkU umożliwia składanie wniosków o przekształcenie prawa lokatorskiego w odrębną własność lokalu, **zanim dojdzie do sprzedaży** w toku likwidacji lub upadłości spółdzielni – odpowiednio do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni. Tym samym członkowie, którzy posiadają prawa lokatorskie, mogą nabyć własność zajmowanych lokali, zanim zakończy się likwidacja lub postępowanie upadłościowe, bez konieczności znoszenia lub czekania na spełnienie się przesłanek przekształcenia ich praw *ex lege* „jedynie" w prawa najmu. W piśmiennictwie wskazano, że wyprzedzające stosowanie art. $54^1$ w zw. z art. 12 SpMieszkU przed art. 16 SpMieszkU ogranicza likwidatora i syndyka w dysponowaniu lokalami, skoro aktualnym posiadaczom praw lokatorskich ustawa przyznaje prawo żądania nabycia własności tych mieszkań. Doprowadza to do sytuacji, w której nie do końca wiadomo, czy lokale lokatorskie powinny być jeszcze traktowane jako klasyczny składnik masy upadłościowej spółdzielni, gdyż niejako w celu zapobiegnięcia zastosowaniu art. 16 SpMieszkU członkom spółdzielni przyznano pewnego rodzaju **prawo pierwszeństwa wykupu lokali**[267].

W przypadku gdy jednak nabywcą budynku będzie osoba inna niż spółdzielnia mieszkaniowa, nie powstaje problem nabycia członkostwa w spółdzielni będącej nabywcą budynku. Pozostaje natomiast kwestia **momentu utraty członkostwa** w upadłej spółdzielni, której nieruchomość została zbyta w toku postępowania upadłościowego, likwidacyjnego i egzekucyjnego. Do tej pory, tj. w czasie obowiązywania zasady związania prawa lokatorskiego z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, do 9.09.2017 r. moment ten ustalano, biorąc pod uwagę, że w ostateczności skutkiem zakończenia likwidacji i upadłości spółdzielni mieszkaniowej jest ustanie w niej członkostwa ostatecznie z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru sądowego i utraty osobowości prawnej – przestaje wówczas istnieć spółdzielnia jako strona tego stosunku prawnego. Jeśli więc inne zdarzenia nie wskazują momentu utraty członkostwa, należy przyjąć moment uprawomocnienia się postanowienia o wykreśleniu z rejestru. Takim wcześniejszym momentem dla doktryny był moment sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego budynku lub udziału w nim osobie trzeciej innej niż spółdzielnia mieszkaniowa. Po sprzedaży budynku przez syndyka członek dotychczasowej spółdzielni traci prawo lokatorskie i otrzymuje z mocy ustawy najem u innej osoby.

Obowiązujące do 9.09.2017 r. przepisy dopuszczały członkostwo w spółdzielni osób, które utraciły prawo lokatorskie z innej przyczyny niż w konsekwencji wykluczenia ze spółdzielni lub w innego rodzaju utraty członkostwa. Taki nowy najemca zachowałby członkostwo w upadającej nadal spółdzielni[268], jednak na skutek utraty prawa lokatorskiego w tej spółdzielni jego członkostwo byłoby bezprzedmiotowe. Spółdzielnia mogła z łatwością wykreślić

[267] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2013), art. 16 SpMieszkU, nb 14.
[268] P. Zakrzewski, *Status...*, s. 477; J. Pisuliński, *Członkostwo...*, cz. 2, s. 156.

taką osobę z rejestru członków. W piśmiennictwie zaś wskazywano, że to sam były członek powinien był swe członkostwo wypowiedzieć[269].

Obecnie od września 2017 r., mimo przekształcenia prawa lokatorskiego *ex lege* w najem, takiej samej automatycznej zmianie (w tym przypadku ustaniu) nie podlega członkostwo nowego najemcy w upadającej spółdzielni mieszkaniowej. Należy zauważyć, że skutek ustania członkostwa *ex lege* nie wynika z art. 16 ust. 1-2 SpMieszkU ani też z mocy prawa w drodze zastosowania przepisu szczególnego art. 4 ZmSpMieszkU17, gdyż przepis ten nie dotyczył[270] sytuacji utraty prawa do lokalu, lecz miał zastosowanie wyłącznie do osób nieposiadających prawa do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej w dniu wejścia w życie nowelizacji, czyli w dniu 9.09.2017 r. Mimo to w piśmiennictwie uważa się, że na skutek powiązania przez nowelizację członkostwa w spółdzielni z przysługiwaniem określonych praw zbycie budynku lub udziału w budynku powoduje nie tylko przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo najmu, ale także **jednoczesną utratę członkostwa** w spółdzielni z mocy prawa, o ile oczywiście uprawnionemu nie przysługuje jeszcze inny tytuł będący źródłem członkostwa w upadającej spółdzielni[271]. Jednakże „nowy" najemca uzyskujący najem osoby, która nabyła budynek w toku upadłości spółdzielni mieszkaniowej, utraciłby członkostwo z mocy prawa w drodze stosowania art. 3 SpMieszkU w nowym brzmieniu, a więc w razie uznania, że przekształcenie prawa do lokalu w najem następuje w majątku posiadacza prawa lokatorskiego i nabywcy budynku, zaś dla samej spółdzielni mieszkaniowej skutek art. 16 ust. 1 SpMieszkU polegałby na „**wygaśnięciu prawa lokatorskiego**", co przy obowiązującej zasadzie związania członkostwa z prawem do lokalu (art. 3 SpMieszkU) oznacza w konsekwencji automatyczne wygaśnięcie członkostwa w spółdzielni.

Kluczowe w tej kwestii wydaje się wyjaśnienie charakteru prawnego przekształcenia prawa lokatorskiego dla upadającej spółdzielni. Powstaje bowiem problem, czy, i ewentualnie kto, powinien wypłacić uprawnionemu wartość wniesionego przez niego wkładu mieszkaniowego związanego dotychczas z prawem lokatorskim, które „znika" („wygasa"). W poprzednim stanie prawnym treść art. 222 PrSpółdz wykładano w ten sposób, że prawa lokatorskie wygasały i jednocześnie członkowie spółdzielni stawali się z mocy prawa najemcami zajmowanych lokali, a wynajmującym stawał się nabywca budynku[272]. Gdyby przenieść ten pogląd na dzisiejszy stan prawny, uznanie wygasania prawa lokatorskiego pozwoliłoby wyciągnąć wniosek, że od 9.09.2017 r. oznacza to automatyczne wygaśnięcie członkostwa (art. 3 SpMieszkU).

---

[269] J. Pisuliński, *Członkostwo...*, cz. 2, s. 156.

[270] Art. 4 ZmSpMieszkU17 został zresztą uznany za niezgodny z art. 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 2 Konstytucji RP i utracił moc w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie wyroku TK z 10.06.2020 r. (sygn. K 3/19).

[271] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 380.

[272] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 443.

## 6. Przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie zbycia budynku innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa

Zgodnie z art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Artykuł ten ma charakter przepisu *lex specialis* w stosunku do zarówno przepisów prawa upadłościowego, prawa spółdzielczego odnośnie do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych, jak i do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego[273]. Nie stanowi on przepisu szczególnego wobec postępowania restrukturyzacyjnego, które także jest dostępne dla spółdzielni mieszkaniowych.

Przepis ten stanowi przypadek, gdy wyjątkowo własność lokalu powstaje z mocy przepisu ustawy (*ex lege)*. Przyjęcie w art. $17^{18}$ SpMieszkU konstrukcji nabycia *ex lege* jako szczególnego przypadku nabycia własności lokalu wskutek przekształcenia z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozwala przyjąć, że ustawodawca założył istnienie zupełnego systemu uzyskiwania prawa własności przez podmioty, którym do chwili nabycia budynku lub udziału w budynku przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu[274].

Momentem przekształcenia *ex lege* prawa własnościowego w prawo własności jest moment sprzedaży przez syndyka budynku lub udziału w budynku, w którym znajdują się lokale będące przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu. Za stanowiskiem takim przemawia obecne brzmienie art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU (wyrażenia: „jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku […] nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze […] prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się […]". Brzmienie to jest dość nieprecyzyjne. W ocenie doktryny ustawodawca przyjął w nim błędnie za podstawę sformułowania nowe brzmienie art. 16 SpMieszkU, w którym powtórzono ten sam błąd[275]. Jednak pokazuje ono, że w porównaniu do *art. 231* PrSpółdz i art. 153 SpZwU, art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU miał wprowadzić nowość normatywną polegającą na przyznaniu, że odtąd od 2003 r. nabywcą budynku albo udziału w budynku może być również inna osoba niż spółdzielnia mieszkaniowa – w poprzednich stanach prawnych taka możliwość była wykluczona[276].

W piśmiennictwie[277] wskazuje się więc, że oczywiście przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego następuje z chwilą sprzedaży budynku lub udziału we własności budynku,

---

[273] Por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera…*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 11.

[274] Por. uchw. SN z 9.12.2010 r., III CZP 100/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 70; wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14. Kontrowersyjne jest natomiast stwierdzenie, że także w przypadku posadowienia na nieruchomości budynku mieszczącego w sobie jeden lokal unormowanie zamieszczone w art. $17^{18}$ SpMieszkU wywołuje skutek w postaci nabycia prawa własności tego lokalu – z uwagi na liczbę lokali w takim budynku; tak jednak uchw. SN z 9.12.2010 r., III CZP 100/10.

[275] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie…* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 3, s. 253.

[276] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie…* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 4, s. 253; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 219.

[277] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie…* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 6, s. 255.

w którym znajdują się lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Przepisy art. $17^{18}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU stanowią odpowiednik uchylonego art. 231 PrSpółdz, z tą jednak różnicą, że skutki prawne w nich przewidziane powstają nie z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego, lecz z chwilą nabycia budynku albo udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową albo przez inny podmiot[278]. Warto przypomnieć, że w poprzednim stanie prawnym przekształcenie prawa własnościowego w odrębną własność lokalu lub domu jednorodzinnego następowało z niezrozumiałych przyczyn z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni, chyba że nabywcą budynku była inna spółdzielnia mieszkaniowa (art. 231 PSpółdz, art. 153 SpZwU w odniesieniu wyłącznie do likwidacji spółdzielni), które to przepisy zresztą nieprecyzyjnie wskazywały tak naprawdę chwilę wykreślenia spółdzielni z rejestru spółdzielni, a potem z rejestru przedsiębiorców, a nie na trudną do określenia chwilę zakończenia postępowania upadłościowego lub likwidacji[279]. Był to wówczas i tak duży postęp w ochronie praw członków spółdzielni do mieszkania, gdyż poprzednio z chwilą sprzedaży w toku postępowania upadłościowego nieruchomości spółdzielczych, w których znajdowały się lokale przydzielone członkom, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wygasały (art. 140 SpZwU)[280].

Artykuł $54^{1}$ ust. 2 SpMieszkU umożliwia skuteczne dochodzenie roszczeń o przekształcenie praw do lokali i domów, o których mowa w art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$ SpMieszkU, także w okresie likwidacji i upadłości, gdy roszczenia te mogą być kierowane w stosunku do likwidatora lub syndyka masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Artykuł $17^{18}$ SpMieszkU nie ma zastosowania, jeśli uprawnione osoby zgłosiły do likwidatora lub syndyka żądanie przeniesienia na nie własności lokali na podstawie art. $54^{1}$ w zw. z art. $17^{14}$ i $17^{15}$ SpMieszkU[281].

Przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, we własność domu jednorodzinnego albo udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (art. $17^{18}$ ust. 1 w zw. z art. $17^{19}$ SpMieszkU) dokonuje się *ipso iure*[282],

---

[278] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 2.

[279] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 2, s. 253.

[280] Sprzedaż nieruchomości w toku upadłości dokonywana jest bez obciążeń z tytułu spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Członkowie spółdzielni tracili wszelkie prawa do zajmowanych lokali i nie stawali się nawet najemcami tych lokali. Przysługiwały im jedynie roszczenia do spółdzielni o zwrot wkładów, przy czym nie mieli oni uprzywilejowanej pozycji względem innych wierzycieli spółdzielni (tj. wobec państwa i państwowego banku kredytującego budowę).Ich sytuacja wobec innych wierzycieli spółdzielni była nawet gorsza – ich roszczenia o zwrot wkładów podlegały zaspokojeniu w ostatniej kolejności, już po zaspokojeniu wszystkich innych długów spółdzielni (art. 140 SpZwU); por. W.Z. Tokarz, *Wpływ...*, s. 26. Można było mieć wątpliwości, czy takie rozstrzygnięcie sprawy przez ustawodawcę było właściwe. Było ono krzywdzące zwłaszcza dla spółdzielców w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych z uwagi na charakter ich prawa do lokalu, por. S. Szer, *Spółdzielcze...*, s. 491.

[281] Wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14.

[282] Skutki oddziaływania art. $17^{18}$ SpMieszkU, polegające na powstaniu odrębnej własności lokali z mocy prawa, zostały wyjaśnione w orzecznictwie sądowym, por. uchw. SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128), także w obecnym stanie prawnym (por. post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 353/13, Legalis, z komentarzem R. Strzelczyka).

nie wymaga zatem ani złożenia stosownych oświadczeń woli, ani – co więcej – wpisu do księgi wieczystej w znaczeniu wpisu konstytutywnego[283], w przeciwieństwie do „ustanowienia" odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej[284].

Trafnie zauważono, że nadal ustawodawca nie przewiduje sądowego trybu stwierdzania nabycia własności lokalu[285], na wzór dostępnych od 1.01.2015 r. i 1.01.2016 r. trybów przekształcenia *ex lege* prawa własnościowego w odrębną własność lokalu w razie wszczęcia przez sąd rejestrowy specjalnego trybu wykreślenia z urzędu spółdzielni mieszkaniowej bez przeprowadzania likwidacji (art. 25a–25e uKRS, art. 9 ust. 2a–2h PWuKRS).

W piśmiennictwie prezentowane były skrajne poglądy, nawet taki, że przeniesienie własności nie następuje z mocy prawa, gdyż należy jeszcze oczekiwać na sprecyzowanie zakresu własności, co powinno nastąpić w uchwale walnego zgromadzenia, ewentualnie w umowie notarialnej[286]. Jednak uznaje się, że wszystkie skutki rozporządzające mają skutek *ex lege*. Po ich wystąpieniu strony (czyli nowi właściciele lokali) powinni dobrowolnie zawrzeć umowę określającą udziały w nieruchomości wspólnej, prawa i obowiązki właścicieli w świetle ustawy o własności lokali – po przekształceniu i po powstaniu odrębnej własności lokali z mocy prawa[287]. Właściciele lokali powinni w umowie, sporządzonej w formie aktu notarialnego, określić prawa i obowiązki w odniesieniu do całego budynku, a zwłaszcza ich stosunkowy udział we współwłasności nieruchomości. Zwłaszcza w toku likwidacji i upadłości spółdzielni mieszkaniowej najpopularniejsze jest rozwiązanie polegające na regulacji zagadnienia przez umowy pomiędzy likwidatorami spółdzielni a nabywcami lokali[288].

Jeśli zaś takiej umowy nie udaje się zawrzeć, wówczas może ją zastąpić orzeczenie sądowe[289]. W razie braku porozumienia między właścicielami lokali, na żądanie któregokolwiek z nich,

---

[283] Post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 353/13. Poza unormowaną w art. $17^{18}$ SpMieszkU sytuacją powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa, wpis prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej ma zawsze charakter konstytutywny; por. A. Hajczuk, *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości*, Rej. 2009, nr 10, s. 53.

[284] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje sądowego trybu stwierdzenia nabycia własności lokalu. Za podstawę wpisu prawa odrębnej własności lokalu należy więc uznać przepis prawa – art. $17^{18}$ SpMieszkU, jeśli wystąpiła sytuacja nabycia własności budynku lub części budynku przez podmiot inny niż spółdzielnia mieszkaniowa; por. A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, Rej. 2019, nr 7, s. 89–106. Wniosek o ujawnienie prawa odrębnej własności lokalu w tym trybie powinien więc zawierać informację o spełnieniu przesłanki określonej w tym przepisie, a więc o umowie nabycia zabudowanej nieruchomości lub jej części wraz z podaniem daty oraz danych notariusza i numeru aktu notarialnego; por. A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie...*, s. 89–106.

[285] A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie...*, s. 89–106.

[286] A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa 2015, s. 210; R. Sztyk, *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rej. 1998, nr 2, s. 31.

[287] Na możliwość zastąpienia przez orzeczenie sądu umowy odnoszącej się wprost do odrębnej własności lokali wskazywał już art. 153 SpZwU. W takim orzeczeniu sąd musi określić wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości oraz sposób zarządu wspólną nieruchomością (uchw. SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74).

[288] A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość...*, s. 211–212.

[289] Por. uzasadnienie nadal aktualnej uchwały SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74. Choć za podstawę wpisu prawa odrębnej własności lokalu należy znać przepis prawa – art. $17^{18}$ SpMieszkU, to sąd wieczystoksięgowy będzie oceniał prawidłowość informacji o spełnieniu się przesłanek z tego przepisu tj. postawienie spółdzielni w stan upadłości lub likwidacji, dane notariusza, numer aktu notarialnego umowy sprzedaży zabudowanej

powinien to uczynić sąd w wyroku, który zgodnie z treścią art.64 KC i art. 1047 KPC zastąpi umowę[290] w razie braku porozumienia i następczej umowy. Takie porozumienie zastępuje rzeczywistą umowę w zakresie określenia udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w zakresie sposobu zarządu nieruchomością wspólną[291].

Pytanie tylko, z jakiego przepisu miałby wynikać obowiązek zawarcia takiej umowy. Jak się wydaje, chodzi obecnie o przepisy ustawy o własności lokali. W sytuacji ustanowienia *ex lege* odrębnej własności lokali, w budynku nienależącym do innej spółdzielni mieszkaniowej, z mocy prawa tworzy się wspólnota mieszkaniowa, którą stanowi ogół właścicieli lokali będących współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. To oni wykonują zarząd powstałą *ex lege* nieruchomością wspólną zgodnie z regulacjami ustawy o własności lokali, dlatego też to oni mogą uregulować sposób wykonywania tego zarządu w później zawartej umowie[292]. W razie braku porozumienia przysługują środki prawne i powództwa przewidziane w ustawie o własności lokali. Zatem wszelkie niejasności związane z zarządem nieruchomością wspólną oraz sprecyzowaniem przynależności pomieszczeń do konkretnych lokali i wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ustala wspólnota mieszkaniowa.

Przekształcenie dokonujące się *ipso iure* jako zmiana z mocy prawa powinno ostatecznie zostać ujawnione w księdze wieczystej. Należy określić sposób właściwego określenia lokalu, jego powierzchni, jak również pomieszczeń do niego przynależnych oraz odpowiednio określić udziały w nieruchomości wspólnej. Artykuł $17^{18}$ SpMieszkU nie wskazuje, kto ma być odpowiedzialny za sporządzenie dokumentacji[293]. Tymczasem do wniosku o założenie i wpis do księgi wieczystej oraz o ujawnienie powstałego prawa odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej należy dołączyć potrzebne właściwe dokumenty. Pewnym mankamentem omawianej regulacji art. $17^{18}$ SpMieszkU jest brak norm i wytycznych co do zakresu powstałej odrębnej własności lokalu.

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu w trybie art. $17^{18}$ SpMieszkU nie wymaga także złożenia wniosku do syndyka masy upadłości spółdzielni lub likwidatora o zawarcie umowy ani wchodzenia ze spółdzielnią mieszkaniową w porozumienie odnośnie do potwierdzenia lub modyfikacji skutku występującego z mocy ustawy. Taka umowa byłaby zresztą nieważna, gdyż skutki upadłości (m.in. spółdzielni mieszkaniowej) mogą regulować wyłącznie przepisy ustawy.

---

nieruchomości gruntowej spółdzielni mieszkaniowej, informacje o podstawie ustanowienia prawa własnościowego (przydział, umowa).

[290] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 9.

[291] Uchw. pełnego składu SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74. Odmienny pogląd prezentował Z. Radwański, *Powstanie odrębnej własności lokali*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny" 1968, z. 2, s. 42–44.

[292] A. Kaźmierczyk, *Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w świetle znowelizowanej w 2017 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2018, nr 2, s. 373–412.

[293] P. Ledwoń, *Problemy interpretacyjne związane z procesem powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny" 2018, nr 44/2, s. 150.

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu w trybie art. $17^{18}$ SpMieszkU nie wymaga także zawierania umowy z podmiotem, który zostaje nabywcą tej nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub egzekucyjnego[294].

Dla wystąpienia skutku na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU konieczne jest natomiast posiadanie prawa do gruntu i budynku, aby nastąpiło przekształcenie z mocy prawa. Z treści art. $17^{18}$ SpMieszkU wynika, że osoby, którym przysługują przydziały własnościowego prawa do lokalu, nie mogą nabyć z określonym dniem własności takich lokali, które są położone w budynkach stojących na gruntach, których własności ani prawa użytkowania wieczystego spółdzielnia nie miała[295]. Oczywiście, nieruchomości nienależącej do spółdzielni mieszkaniowej syndyk nie będzie w stanie zbyć (sprzedać) w toku upadłości. Będzie musiał najpierw uregulować stan prawny gruntów i nabyć własność budynków, „uskuteczniając" wydane niegdyś przydziały praw własnościowych i dotychczas nieskuteczne umowy o ustanowienie prawa własnościowego. Jeśli jednak syndyk przez pomyłkę sprzeda w toku upadłości nieruchomość należącą do osób trzecich, która podlegać powinna wyłączeniu z masy upadłości, to zgodnie z poglądem dominującym w orzecznictwie[296] skutek art. $17^{18}$ SpMieszkU nie nastąpi[297].

Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma zasadniczo skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 zd. 1 PrUpadł). Zgodnie z art. 313 ust. 5 i 6 w zw. z art. 313 ust. 2 zd. 1 PrUpadł sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jak również ułamkowej części nieruchomości i udziału w prawie użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych do tej nieruchomości ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w odpowiednim terminie. Na mocy ustawy upadłościowej pozostają wyjątkowo w mocy – a więc nie wygasają i nie ma potrącania ich wartości z ceny nabycia – pewne przymusowe prawa rzeczowe[298]: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność budynkowa ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia – niezależne od wpisu tych służebności w księdze wieczystej

[294] A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie...*, s. 90.
[295] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 3.
[296] Uchw. SN (7) z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 113.
[297] P. Ledwoń, *Problemy...*, s. 149.
[298] Oprócz wymienionych, także zgodnie z art. 313 ust. 4 PrUpadł, na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

(art. 313 ust. 3 zd. 1 PrUpadł), a w pewnych sytuacjach także użytkowanie (art. 313 ust. 3 zd. 2 PrUpadł)[299].

Dzięki art. $17^{18}$ SpMieszkU dochodzi nie tylko do utrzymania w niezmienionym kształcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wskutek czego prawo to wyjątkowo nie wygasa, ale prawo to utrzymuje się w jeszcze mocniejszej, pozaspółdzielczej postaci – pełnego prawa własności. W konsekwencji prawo członka do lokalu jako „obciążenie" nieruchomości spółdzielczej nie wygasa: trwa nadal, gdy nabywcą lokalu jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, a także „trwa" nadal w przekształconej postaci w przypadku, gdy nabywcą nieruchomości spółdzielczej nie jest spółdzielnia mieszkaniowa. Dlatego przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z art. $17^{18}$ SpMieszkU nie jest „sprzedażą w postępowaniu upadłościowym"; nie ma i nie może zatem mieć do niego zastosowania art. 313 PrUpadł. Brzmienie art. $17^{18}$ SpMieszkU wyprzedza i wyłącza stosowanie istotnych przepisów Prawa upadłościowego. Gdy sprzedaż nieruchomości obciążonej prawami członków do lokali następuje na rzecz innej osoby niż spółdzielnia mieszkaniowa, wówczas nie dochodzi do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości spółdzielczej i nie następuje przewidziana w art. 313 PrUpadł konwersja wygasłego prawa na roszczenie o zapłatę wartości wygasłego prawa[300].

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z art. $17^{18}$ SpMieszkU nie stanowi 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 PrUpadł w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń[301].

Przekształcenie na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, którego to przekształcenia podstawa nie wynika z Prawa upadłościowego, ale z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym. Nie znajduje zatem zastosowania art. 313 PrUpadł, gdyż przekształcenie nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym[302] i nie może być z nią utożsamiane[303]. Nabycia prawa

---

[299] Użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

[300] Dlatego też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie zmienia swego charakteru (art. $17^{18}$ ust. 1 i 2 SpMieszkU), nie dochodzi do wyodrębnienia własności lokali i podziału wieczystoksięgowego nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 4 KWU, a zatem nie ma żadnych podstaw do powstania hipoteki łącznej na wyodrębnionych z mocy prawa lokalach (por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 10).

[301] Post. SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18, LEX nr 3066642; por. post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18.

[302] Por. post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18. Por. post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

[303] Post. SN z: 14.01.2011 r., II CSK 361/10, Legalis; 14.01.2011 r., II CSK 364/10, Legalis; 27.02.2014 r., II CSK 349/13, Legalis; 27.02.2014 r., II CSK 361/13, Legalis. Tezy te zostały rozwinięte w serii orzeczeń dotyczących tego samego złożonego stanu faktycznego konkretnej sprawy; por. post. SN z: 26.06.2014 r., II CSK 533/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 534/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 540/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 541/13,

własnościowego nie jest sprzedażą lokalu członkowi posiadającemu prawo własnościowe (podmiot, który nabywa na tej podstawie odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 317 PrUpadł i nie odnosi się do niego skutek, o którym mowa w ust. 2 zd. 2 tego przepisu w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń), nie jest też sprzedażą lokalu wobec nabywcy budynku od syndyka.

Należy tylko przypomnieć rozszerzającą wykładnię art. 313 PrUpadł w sprawach upadłości dewelopera i sporów w orzecznictwie na tym tle[304] i w piśmiennictwie, gdzie twierdzi się, że sprzedaż dokonana przez syndyka w ramach wykonania umowy wzajemnej i niewzajemnej w trybie art. 98 PrUpadł nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 PrUpadł[305]. Także podmiot, który nabywa na tej podstawie *ex lege* odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 317 PrUpadł i nie odnosi się do niego skutek, o którym mowa w art. 317 ust. 2 zd. 3 PrUpadł („Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają [...]") w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń[306].

Natomiast w przypadku przekształcenia prawa własnościowego w odrębną własność lokalu (czyli wykonania ustawowego zobowiązania spółdzielni do przekształcenia prawa do lokalu) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że użyte w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł pojęcie „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym" musi obejmować jedynie te formy przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie – Prawo upadłościowe[307].

Wiele trafności zawiera w ostatecznym rozrachunku stanowisko, że przekształcenie z art. $17^{18}$ SpMieszkU nie stanowi czynności zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, ponieważ sprzedaż w postępowaniu upadłościowym musi być formą spieniężenia majątku upadłego[308]. Celem przekształcenia nie jest spieniężenie majątku upadłej spółdzielni, lecz uzyskanie środków na zaspokojenie jej wierzycieli.

---

Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 542/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 543/13; 26.06.2014 r., II CSK 545/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 546/13, Legalis; 26.06.2014 r., II CSK 550/13, Legalis.

[304] Pojawiła się nowa linia orzecznicza, dotycząca umowy ustanowienia odrębnej własności wybudowanego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawarta przez syndyka masy upadłości w toku postępowania upadłościowego dewelopera, gdy kupujący lokal zapłacili wcześniej całą cenę, uznająca taką sprzedaż za sprzedaż w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu art. 313 PrUpadł (post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16, OSNC-ZD 2017, nr D, poz. 65; post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16; post. SN z 18.05.2017 r., III CSK 197/16, LEX nr 2332307; post. SN z 6.06.2018 r., III CSK 42/18, Legalis nr 1793523, post. SN z 6.06.2018 r., III CSK 43/18, Legalis nr 1886217; post. SN z 15.01.2019 r., III CSK 172/18, Legalis nr 1865256; post. SN z 29.05.2019 r., III CSK 86/17, Legalis nr 1942280; post. SN z 17.07.2020 r., III CSK 362/17, Legalis nr 2490699.

[305] R. Adamus, *Sprzedaż lokalu bez obciążenia hipotecznego w postępowaniu upadłościowym. Glosa do postanowienia SN z dnia 10 marca 2017 r. (III CSK 91/16)*, „Monitor Prawa Bankowego" 2018, nr 11, s. 26–31.

[306] Por. post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

[307] Tak w post. SN z: 14.01.2011 r., II CSK 361/10; z 14.01.2011 r., II CSK 364/10 oraz z 27.02.2014 r., II CSK 350/13, LEX nr 1683584. W najnowszych orzeczeniach pogląd ten jest z powrotem odnoszony do umów deweloperskich (ze skutkiem odstąpienia od wskazanej linii orzeczniczej). Sąd Najwyższy akceptuje współobciążenie hipoteką przymusową lokali wyodrębnianych przez syndyka w wykonaniu umów przedwstępnych (post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17).

[308] R. Strzelczyk, Komentarz do post. SN z 27.2.2014 r., II CSK 350/13, Legalis.

## 7. Los hipotek obciążających nieruchomość spółdzielni w razie przekształcenia prawa własnościowego *ex lege*

Ustanowienie odrębnej własności lokali, zarówno wynikająca z dokonania czynności prawnej rozporządzającej, jak i będąca efektem obowiązywania ustawy, stanowi przykład podziału nieruchomości z punktu widzenia prawnego. Zgodnie zaś z art. 76 ust. 1 KWU w razie podziału nieruchomości istniejąca hipoteka obciążająca tę nieruchomość przed podziałem obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka ustawowa łączna). To przekształcenie hipoteki jest dyktowane interesem wierzyciela. Celem instytucji hipoteki ustawowej łącznej jest zatem ochrona wierzyciela hipoteki przed niewymagającymi jego zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. Hipoteka ulega przekształceniu w hipotekę, która obciążając nowe przedmioty powstałe po podziale, służy zabezpieczeniu tych samych wierzytelności. W konsekwencji sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek przeniesienia obciążeń z urzędu lub na wniosek wierzyciela aż do chwili wygaśnięcia hipoteki[309]. W przypadku przekształcenia dotychczasowej hipoteki w hipotekę łączną nie następuje zmiana treści hipoteki, lecz przekształcenie hipoteki przez prawne przystosowanie tego zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej.

### 7.1. Stanowisko dominujące do niedawna w orzecznictwie Sądu Najwyższego

Zgodnie z dominującym do niedawna stanowiskiem Sądu Najwyższego art. $17^{18}$ SpMieszkU oraz art. 313 ust. 2 i art. 317 ust. 2 PrUpadł nie blokują stosowania przepisów o podziale nieruchomości i hipotece łącznej. Ogólna regulacja art. 76 ust. 1 KWU dotycząca konsekwencji prawnych podziału nieruchomości obciążonej hipoteką nie została wyłączona przez przepisy prawa upadłościowego, podobnie jak niegdyś przez (uchylony dziś) przepis szczególny prawa spółdzielczego, tj. art. 44 ust. $1^{1}$ SpMieszkU[310]. Zatem hipoteka (zwykła, przymusowa, kaucyjna), która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU[311]. Dominujące stanowisko Sądu Najwyższego zostało wypowiedziane w specyficznej sytuacji, gdy nieruchomość stanowiącą

[309] Por. uchw. SN z 14.07.1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3; wyr. SN z 27.09.2012 r., III CSK 303/11, Legalis; post. SN z: 13.01.2005 r., IV CSK 425/04, niepubl.; 13.04.2005 r., IV CK 469/04, LEX nr 277376; 8.03.2007 r., III CSK 356/06, Legalis; 18.02.2010 r., II CSK 406/09, LEX nr 590207; 10.11.2010 r., II CSK 199/10, Legalis; 11.02.2016 r., V CSK 375/15, Legalis; 19.10.2016 r., V CSK 128/16, Legalis; 23.02.2017 r., V CSK 382/16, Legalis.

[310] Post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 363/10, Legalis.

[311] Post. SN z 26.06.2014 r.: II CSK 541/13, II CSK 543/13 i II CSK 550/13.

część przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej będącego przedmiotem sprzedaży egzekucyjnej w toku upadłości obciążała już wyjściowo hipoteka łączna (przymusowa kaucyjna), obciążająca przed sprzedażą zarówno nieruchomość należącą wciąż do upadłej spółdzielni, jak i niektóre wyodrębnione wcześniej na własność innych osób lokale mieszkalne i użytkowe. Nie zmienia to jednak istoty tego rozstrzygnięcia. Co do zasady następstwem każdego podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości wyjściowej, stanowiącej dotąd własność spółdzielni, oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby jest powstanie hipoteki łącznej na wyodrębnionym lokalu i pozostałej bryle budynku lub nieruchomości[312].

Trzy skutki prawne umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu (tj. nabycie prawa własności lub współwłasności nieruchomości, przekształcenie ograniczonych praw rzeczowych do lokali w prawo odrębnej własności lokali oraz utrata prawa własności lub współwłasności nieruchomości przez nabywcę budynku), nakładają się na siebie i nie podlegają wyodrębnieniu. Zachodzą one jednocześnie w tym samym czasie, zwłaszcza jeżeli wszystkie lokale znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa były przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu[313]. Skoro nabycie z mocy prawa odrębnej własności lokali własnościowych na podstawie art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU nie jest sprzedażą w rozumieniu art. 317 ust. 2 PrUpadł, więc nie powoduje wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość wyjściową przed zaktualizowaniem się art. $17^{18}$ SpMieszkU. Uprawniony z hipoteki nie uzyskuje zatem prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości, bo ta hipoteka nie wygasa. Skoro nabycie z mocy prawa odrębnej własności lokali własnościowych na podstawie art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU nie jest sprzedażą w rozumieniu art. 313 i art. 317 ust. 2 PrUpadł, nie powoduje więc wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość wyjściową. Skoro zaś nie ma skutku wygaśnięcia hipoteki jako obciążenia nieruchomości, a prawo własnościowe także nie wygasa, tylko ulega przekształceniu w pełną własność, to zastosowanie powinien znaleźć art. 76 ust. 1 KWU przewidujący powstanie hipoteki łącznej na wyodrębnionych nieruchomościach lokalowych[314].

Gdy przed sprzedażą budynku spółdzielni mieszkaniowej przez syndyka lub likwidatora osobie niebędącej inną spółdzielnią mieszkaniową wszystkie lokale w budynku stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a udziały w nieruchomości

---

[312] Post. SN z 27.02.2014 r.: II CSK 349/13, II CSK 353/13 i II CSK 354/13, Legalis.

[313] Post. SN z 26.06.2014 r.: II CSK 545/13, II CSK 546/13, II CSK 547/13, Legalis nr 1195828; II CSK 549/13, Legalis nr 1195829; II CSK 550/13, w których ta sama spółka wniosła o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na podstawie art. 84 i 76 KWU w związku z obciążeniem przedmiotową hipoteką nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek, w którym znajduje się nieruchomość lokalowa.

[314] Por. post. SN z: 27.02.2014 r., II CSK 349/13; 27.02.2014 r., II CSK 353/13; 27.02.2014 r., II CSK 354/13.

wspólnej nabyte jednocześnie w chwili przekształcenia prawa własnościowego w pełną odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej zabudowanej nieruchomości, w takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę budynku, a skoro tak, nie ma substratu przeniesienia ani nie powstają skutki określone w art. 317 ust. 2 zd. 2 PrUpadł[315].

Ponadto, w takiej sytuacji nie następuje 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 ta z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU[316]. Sąd Najwyższy, na marginesie spraw o wpis hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla praw własnościowych[317], wskazał, że nie jest tak, by sprzedaż przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni powodowała wygaśnięcie (art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 i art. 313 ust. 2 PrUpadł) hipoteki łącznej kaucyjnej obciążającej nieruchomość spółdzielczą, zatem ta hipoteka może się przekształcić i zostać przeniesiona do ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych powstałych w trybie art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU.

W piśmiennictwie, wobec utraty mocy obowiązującej oraz uchylenia odmiennych postanowień art. 44 SpMieszkU, początkowo stanowisko dominujące albo uznane zostało za trafne[318], albo nie poddawano go krytyce[319], albo uważano, że może wydawać się niesprawiedliwe dla osób, którym nieobciążone hipotecznie spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przekształcają się w obciążone hipotecznie prawa odrębnej własności, jednak taki wniosek wynika z wykładni obowiązujących przepisów biorącej pod uwagę, że z kolei odmienne rozstrzygnięcie byłoby krzywdzące dla wierzyciela hipotecznego, który traciłby część lub całość zabezpieczenia hipotecznego[320].

W piśmiennictwie zaprezentowano następnie szereg argumentów przemawiających przeciwko – błędnemu – wnioskowi Sądu Najwyższego, zgodnie z którym hipoteka (przymusowa kaucyjna łączna), która obciążała nieruchomość spółdzielni w dacie sprzedaży

---

[315] Post. SN z: 26.10.2017 r. II CSK 869/16, Legalis; 27.02.2014 r., II CSK 349/13; 27.02.2014 r., II CSK 353/13; 26.06.2014 r., II CSK 550/13; 26.06.2014 r., II CSK 543/13.

[316] Post. SN z 26.06.2013 r., II CSK 543/13 oraz II CSK 541/13.

[317] Post. SN z 26.06.2014 r.: II CSK 542/13; II CSK 540/13; II CSK 537/13, Legalis nr 1195760; II CSK 536/13, Legalis nr 1195821; II CSK 535/13, Legalis nr 1195820; II CSK 534/13; II CSK 533/13, w których Sąd Najwyższy oddalił skargi kasacyjne spółki skierowane na uchylenie prawomocnego oddalenia wniosku tej spółki o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 28 mln zł do ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych obciążających nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej wchodzącą w skład sprzedanego przez syndyka przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej. Przed sprzedażą przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej wierzyciel hipoteczny złożył wnioski o wpisanie tych hipotek na podstawie art. 84 i 76 KWU. Sądy uznały, że przepisy te nie mają zastosowania do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niestanowiącego odrębnego przedmiotu własności, lecz ograniczone prawo rzeczowe.

[318] R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018, LEX, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 1.

[319] A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 3.

[320] R. Strzelczyk, *Losy...*, s. 31–34.

przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało *ex lege* na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU. Po pierwsze, stanowisko Sądu Najwyższego prowadzące do katastrofalnych skutków społecznych, pozbawiające ludzi dorobku całego ich życia w razie wykonania praw przez wierzyciela hipotecznego (zwłaszcza takiego, który nabył wierzytelność zabezpieczoną hipoteką w drodze cesji-przelewu)[321]. Przyjęta dominująca interpretacja prawa jest całkowicie sprzeczna z ustawową zasadą ochrony praw własnościowych w razie likwidacji, upadłości lub egzekucji z nieruchomości spółdzielni, wedle której skutki problemów finansowych nie mogą pogorszyć indywidualnej sytuacji uprawnionych do lokali spółdzielczych. Ustawodawca w art. $17^{18}$ SpMieszkU chroni mieszkańców przed skutkami m.in. upadłości, a nie przeznacza lokale dawniej własnościowe na spłatę roszczeń wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej[322]. Poprawna wykładnia tej normy prawnej nie może bowiem pomijać uwzględnienia konstytucyjnego obowiązku władz publicznych udzielania ochrony m.in. konsumentom (art. 76 Konstytucji RP) przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi w postaci próby obciążenia nabywcy hipoteką na nabytej nieruchomości, a mającej zabezpieczać nawet uzasadnione interesy innego kontrahenta sprzedawcy tej nieruchomości, pomimo że sprzedawca wcześniej otrzymał już od kupującego kwotę odpowiadającą pełnej cenie sprzedanej nieruchomości[323].

Tak jak w przypadkach konfliktu interesów klientów dewelopera i instytucji kredytującej dewelopera na tle zdarzeń spowodowanych nierzetelnym postępowaniem dewelopera, pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów dewelopera ze względu na znacznie większe możliwości instytucji kredytujących przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera[324], tak również w przypadku spółdzielni mieszkaniowych taka wykładnia prowadzi do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć i tym samym pozostaje w oczywistej sprzeczności ze zwykłym poczuciem sprawiedliwości. Skutek zastosowania przepisów prawa polegający na obciążeniu wyłącznie nowo wyodrębnionych praw odrębnej własności lokalu (na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU) hipoteką łączną powstałą z podziału hipoteki obciążającej uprzednio własność nieruchomości obciążonej prawem własnościowym (tylko na nowo powstałych lokalach) może wydawać się co najmniej zaskakujący. Osoby, którym przez lata przysługiwały wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stają się z mocy obowiązującego prawa (a więc nawet bez specjalnych starań kogokolwiek, w tym wierzyciela hipotecznego) właścicielami lokali obciążonych hipotecznie hipoteką łączną (solidarną). Do powstania tego obciążenia dochodzi bez udziału tych osób i jest skutkiem dla nich niekorzystnym[325]. Ponadto wykładnia prowadząca do uznania,

---

[321] P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, MoP 2015, nr 16, s. 882–884.

[322] M. Bednarek, *Dobijanie spółdzielczych własnościowych praw do lokali*, „Gazeta Prawna" z 26.06.2015 r.

[323] Post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16.

[324] Post. SN z 18.05.2017 r., III CSK 197/16.

[325] R. Strzelczyk, *Losy...*, s. 31–34.

że w wyniku zbycia nieruchomości spółdzielczej podmiot, któremu przysługiwało wcześniej wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabywałby wprawdzie formalnie silniejsze prawo odrębnej własności lokalu, ale byłoby ono obciążone hipoteką ciążącą wcześniej na nieruchomości spółdzielczej, jest zaprzeczeniem ochronnego celu art. $17^{18}$ SpMieszkU. Z ekonomicznego punktu widzenia w wielu przypadkach mogłoby to oznaczać w ostatecznym rezultacie całkowitą utratę prawa do lokalu na skutek realizacji praw wierzyciela hipotecznego[326].

### 7.2. Stanowiska najnowsze w orzecznictwie Sądu Najwyższego

Dopiero niedawno nastąpił znaczący odwrót od poprzedniej linii orzeczniczej[327]. Sąd Najwyższy przeciwstawia się poglądowi prezentowanemu dotychczas w orzecznictwie o jednoczesności obu tych skutków prawnych[328] i nie podziela zapatrywania, zgodnie z którym hipoteka, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciążyła prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU w razie dokonania zbycia (sprzedaży) budynku przez syndyka w toku upadłości likwidacyjnej lub przez likwidatora w toku zwykłej likwidacji spółdzielni mieszkaniowej.

Dominujące rozwiązanie istotnie prowadzi do niespójności społecznych i systemowych – jeśli nabywcą budynku była inna spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ulegałoby przekształceniu, ale pozostawałoby nieobciążone. Prawa spółdzielcze pozostawałyby bez zmian, zachowując swoją pełną wartość ekonomiczną. Natomiast w razie nieznalezienia spółdzielni mieszkaniowej chętnej do nabycia budynku upadającej spółdzielni, lecz innego nabywcy, i zaktualizowania się art. $17^{18}$ SpMieszkU, lokale członków wyodrębniane na własność miały podlegać obciążeniu i wierzyciel spółdzielni mógłby zaspokoić się z tego prawa, co godziłoby w podstawy egzystencji rodzin, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i unicestwiłoby cel, który zamierzał uzyskać ustawodawca[329]. Trudne do wytłumaczenia jest wówczas zróżnicowanie sytuacji uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali. Mimo przekształcenia go w prawo formalnie silniejsze, ze względu na pojawiające się obciążenia, ich wartość ekonomiczna mogłaby

[326] Post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18.
[327] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18; post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18.
[328] Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* w odrębną własność na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU oraz zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego następuje jednocześnie, w tym samym czasie, co skutkuje powstaniem z mocy prawa hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości lokalowej, jeśli hipoteka obciążała nieruchomość macierzystą (zob. m.in. post. SN z: 27.02.2014 r., II CSK 349/13 oraz II CSK 353/13; post. SN z 26.06.2014 r.: II CSK 550/13; II CSK 541/13; II CSK 543/13; z 26.10.2017 r., II CSK 869/16 i z 4.01.2019 r., II CSK 330/18, niepubl.).
[329] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

radykalnie się zmniejszyć. Takie zróżnicowanie uzależnione od okoliczności całkowicie niezależnych od uprawnionych było trudne do uzasadnienia[330].

W najnowszych orzeczeniach Sąd Najwyższy prezentuje kilka argumentów, które jurydycznie wspierają stanowisko o niepowstawaniu hipoteki łącznej na lokalach własnościowych, które wyodrębniają się *ex lege* na podstawie art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU w chwili sprzedaży przez syndyka innej osobie nieruchomości zabudowanej z lokalami obciążonymi prawami własnościowymi, należącej do upadającej spółdzielni mieszkaniowej. Prezentowane argumenty pochodzą z różnych perspektyw, a mają doprowadzić do wykładni zgodnej z poczuciem słuszności.

Sąd Najwyższy przede wszystkim na nowo odczytał kolejność zachodzących skutków prawnych trzech różnych ustaw, dzięki czemu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł (art. 317 ust. 2 PrUpadł) jest obecnie uznawany za przepis szczególny wyłączający stosowanie ogólnej regulacji zawartej w art. 76 ust. 1 KWU. Zgodnie z tą linią orzecznictwa[331], na razie jeszcze niekonsekwentną[332], ustanowienie odrębnej własności lokalu *ex lege* spełnia kwalifikację jako podział nieruchomości, jednak ze względu na szczególne okoliczności i charakter przekształcenia z art. $17^{18}$ SpMieszkU w konsekwencji tego podziału nie powstaje hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową powstałą na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU. Sprzedaż przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego powoduje przede wszystkim najpierw wygaśnięcie hipoteki obciążającej wchodzącą w skład tego przedsiębiorstwa nieruchomość na podstawie art. 317 ust. 2 PrUpadł. Skoro hipoteka wygasa, nie może się przekształcić i powstać jako hipoteka łączna na podstawie art. 76 KWU[333]. 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 PrUpadł). Do sprzedaży lokalu mieszkalnego w postępowaniu upadłościowym przepisy art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł znajdują zastosowanie, więc konsekwencją zawarcia umowy jest powstały *ex lege* skutek prawny w postaci wygaśnięcia praw, m.in. tych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej, czyniąc bezprzedmiotowym zastosowanie art. 76 ust. 1 KWU[334]. Podział nieruchomości następowałby już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła w ten sposób przekształcić się w hipotekę łączną, skoro hipoteka wyjściowa wygasła, zanim nieruchomość uległa podziałowi[335]. Nie może zatem równocześnie hipoteka powstać (jako łączna) w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący z mocy prawa i określony w art. $17^{18}$

[330] Por. post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18.
[331] Por. post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.
[332] Por. jednak wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18, Legalis, w którym SN wraca do poprzedniej wykładni i wskazuje, że nie można się zgodzić na to, by w sytuacji gdy hipoteka została skutecznie ustanowiona na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, w wypadkach określonych w art. $17^{18}$ SpMieszkU, art. 313 ust. 1 i 2 w zw. z art. 317 ust. 2 PrUpadł dochodziło do wygaśnięcia zabezpieczenia hipotecznego.
[333] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 242.
[334] Post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16.
[335] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

SpMieszkU 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. W przypadku odłączenia części nieruchomości i założenia dla tej części nowej księgi wieczystej w wyniku sprzedaży dokonanej przez syndyka masy upadłości w trybie art. 313 ust. 1 PrUpadł nie dokonuje się z urzędu wpisu hipoteki do księgi wieczystej dla części odłączonej na podstawie art. 76 ust. 1 KWU w zw. z art. 313 ust. 1 PrUpadł[336]. Za brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 KWU świadczy spostrzeżenie, że hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa na podstawie art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 PrUpadł, a zatem nie mogłaby równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej. Następujący z mocy prawa i określony w art. $17^{18}$ SpMieszkU skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu następuje już po wygaśnięciu hipoteki[337], gdyż musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową. Skoro jednak przekształcenie następuje już po wygaśnięciu hipoteki, to nie mogła ona przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomość uległa podziałowi. Decydujące znaczenie ma tu argument odwołujący się do odpowiedniej sekwencji czasowej zdarzeń w postaci sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym i przekształcenia prawa do lokalu.

Stanowisko to nawiązuje do poglądu prezentowanego w piśmiennictwie, zgodnie z którym nie sposób przyjąć jednoczesności zarówno skutku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni, jak i skutku przekształcenia obciążających tę nieruchomość spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jeśli popatrzymy na to, w czyim majątku następuje skutek przekształcenia. Sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką prowadzi zawsze do automatycznego jej wygaśnięcia na podstawie przepisu art. 313 ust. 2 PrUpadł, bez względu na zakres zaspokojenia wierzyciela hipotecznego[338], zatem jeśli nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej jest obciążona hipoteką, przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu nie może spowodować powstania hipoteki łącznej (art. 76 ust. 1 i 4 KWU). Artykuł $17^{18}$ SpMieszkU traktuje przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali jako skutek nabycia nieruchomości obciążonych tymi prawami przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego, a więc w majątku nabywcy, a nie w majątku członków spółdzielni. Zatem, aby jego skutek nastąpił, poprzedzić go musi czynność nabycia własności nieruchomości przez nabywcę. Między nabyciem własności nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej przez

[336] Uchw. SN z 6.08.2020 r., III CZP 77/19, OSNC 2021, nr 1, poz. 3.
[337] Post. SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18.
[338] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 12.

taki podmiot i przekształceniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności występuje „logiczna (jurydyczna) sekunda". Nabywca niejako najpierw nabywa całą nieruchomość, a chwilę później traci tę jej część, w ramach której prawa własnościowe przekształcają się w odrębne własności[339]. Sam art. $17^{18}$ SpMieszkU wprowadził wyjątek od skutku obowiązywania art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 PrUpadł, stąd jedynie spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obciążające tę nieruchomość, nie wygasły wraz z hipoteką[340]. W efekcie w chwili, w której miałoby dojść do podziału nieruchomości spółdzielczej, hipoteki już nie ma, gdyż wygasła chwilę wcześniej zgodnie z art. 317 ust. 2 PrUpadł. Z uwagi na moment dokonania się z mocy prawa podziału w rozumieniu art. 76 KWU – tj. już po wygaśnięciu hipoteki – przepis ten nie znajduje zastosowania, zatem nieistniejąca hipoteka nie może przekształcić się w hipotekę łączną[341].

Poza tym, przepis taki jak art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł (czy art. 317 ust. 2 PrUpadł) nie może być wykładany w taki sposób, który prowadziłby do nieuzasadnionej odmowy jego zastosowania, a w konsekwencji do obciążenia hipoteką nabywcy nieruchomości w wyniku sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, za którą to nieruchomość nabywca zapłacił już wcześniej kwotę odpowiadającą pełnej (lub znacznej części) cenie kupna[342]. Tak jest nie tylko w przypadku klasycznych umów deweloperskich, ale także w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokal związanych z zobowiązaniem do wniesienia wkładu budowlanego i z prawem do wniesionego wkładu budowlanego.

W sytuacji jednak, gdy zbywaną nieruchomość spółdzielni obciąża wyjściowo hipoteka łączna, skutki nowej linii orzeczniczej są dość zaskakujące. Na podstawie art. 317 ust. 2 PrUpadł w postępowaniu upadłościowym hipoteka wprawdzie wygaśnie na nieruchomości nabywanej od syndyka w ramach postępowania upadłościowego, lecz jednocześnie utrzyma się na nowo powstałych lokalach[343]. To utrzymywanie, że hipoteka wygasa tylko na części nabytej przez nabywcę nieruchomości, ale trwa nadal na wcześniej wyodrębnionych nieruchomościach lokalowych, wydaje się niezrozumiałe[344].

Wskazuje się również, że analizowana sytuacja jest konstrukcyjnie odmienna od tej przewidzianej w art. 76 ust. 1 KWU (z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, będące pochodną prawa do całości), gdyż art. $17^{18}$ SpMieszkU nie przewiduje, że dotychczasowe prawo do nieruchomości macierzystej ulega podziałowi, lecz że przekształceniu w prawo własności ulegają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nabycie *ex lege* prawa własności nieruchomości lokalowych przez uprawnionych członków spółdzielni następuje tu w sposób niezależny od prawa przysługującego

339 P. Księżak, *Losy...*, s. 882–884.
340 J. Pisuliński, *Glosa do post. SN z 26.6.2014 r., II CSK 543/13*, Legalis.
341 J. Pisuliński, *Glosa do post. SN z 26.6.2014 r., II CSK 543/13*, Legalis.
342 Post. SN z 29.05.2019 r., III CSK 86/17.
343 R. Strzelczyk, *Losy...*, s. 33.
344 P. Księżak, *Losy...*, s. 882–884.

dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości. Dlatego prawa odrębnej własności lokali powstałe *ex lege* są pochodną dotychczasowych praw spółdzielczych, a nie prawa własności dotychczasowego właściciela, stąd sytuacja ta nie pasuje do kwalifikacji jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 KWU[345]. Przy tym podejściu art. $17^{18}$ SpMieszkU dotyczyłby nabycia prawa własności przez osoby uprawnione z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jako nabycia pochodnego w stosunku do ich dotychczasowych praw spółdzielczych, a więc nabycia niezależnego od prawa przysługującego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości macierzystej.

Zasadniczo, ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi zawsze podział nieruchomości, a w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Jednak podział wynikający z art. $17^{18}$ SpMieszkU nie może być kwalifikowany jako „podział nieruchomości" w rozumieniu art. 76 KWU, gdyż ma swoje źródło – w ocenie Sądu Najwyższego – nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu[346]. Za taką wykładnią („podział mający swoje źródło w obciążeniu nieruchomości prawem własnościowym", a nie w wyjściowym prawie własności) przemawia, w ocenie Sądu Najwyższego, *ratio legis* art. $17^{18}$ SpMieszkU, gdyż przepis ten 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[347].

Zatem konkluzja, że prawo własnościowe (po przekształceniu się w prawo własności) nie powinno kontynuować losu i stanu obciążeń prawa własności całej nieruchomości, wymaga przyjęcia, że w przypadku uregulowanym w art. $17^{18}$ SpMieszkU nie mamy do czynienia z wygaśnięciem prawa własnościowego i nabyciem nowego prawa własności, ale z przekształceniem (kontynuacją) tego samego jednego tytułu prawnego, w przypadku którego nie dochodzi do wygaśnięcia dotychczasowego tytułu. Artykuł $17^{18}$ SpMieszkU modyfikuje (wyprzedza) stosowanie art. 1000 § 4 KPC (w postępowaniu egzekucyjnym), który sam przewiduje przekształcenie prawa własnościowego w prawo własności z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości w toku postępowania

[345] Post. SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18.

[346] Post. SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18.

[347] Ocenę tą wzmacniają dwa pośrednie argumenty. Po pierwsze, jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inna spółdzielnia, spółdzielcze prawo do lokalu trwa dalej w niezmienionej postaci. Po drugie, jeżeli 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 PrUpadł) oraz w toku postępowania egzekucyjnego (art. 1000 § 1 KPC) 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.

egzekucyjnego – w takim zakresie, w jakim zapewnia, że spółdzielcze prawa do lokalu nie wygasają, ale pozostają w mocy w formie ulegającej przekształceniu w odrębną własność lokalu. Skoro zatem prawo do lokalu nie wygasa, ale ulega przekształceniu, nie ma podstaw do stosowania trybu rozliczeń ze spółdzielnią mieszkaniową z racji wygaśnięcia prawa własnościowego (art. $17^{11}$ SpMieszkU).

### 7.3. Pełne „urzeczowienie" prawa własnościowego

Wreszcie, za konieczne Sąd Najwyższy uznał przyjęcie, że powstające prawa odrębnej własności lokali mają być obciążone tak, jak obciążone były dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całości nieruchomości.

Tu należy wskazać na inny, bardziej rewolucyjny wątek podjęty przez Sąd Najwyższy, pozwalający wyprowadzić skutki ochronne dla posiadaczy tych praw własnościowych, które powstały i obciążały nieruchomość spółdzielczą z pierwszeństwem przed hipoteką (art. 11 KWU). W takiej sytuacji wierzyciel niemający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie powinien uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach, chyba że samo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed przekształceniem w odrębną własność byłoby już obciążone własną hipoteką.

Dotyczy to każdej z trzech możliwych konfiguracji wieczystoksięgowych prawa własnościowego. Artykuł $17^{18}$ SpMieszkU ma przecież zastosowanie nie tylko w sytuacji, gdy posiadane przez członka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ujawnione w księdze wieczystej, ale również wtedy, gdy nie nastąpiło założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpisanie prawa.

Po pierwsze, dotyczy to przypadku, gdy dla prawa własnościowego była już założona i prowadzona księga wieczysta. Wieczystoksięgowym skutkiem przekształcenia prawa materialnego będzie przekształcenie istniejącej księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* w księgę prowadzoną dla powstałej *ex lege* własności lokalu (art. $24^1$ ust. 2 KWU)[348]. Dane zamieszczone w dotychczasowej księdze stają się danymi wyjściowymi dla wpisów w księdze prowadzonej dla prawa własności. Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla prawa własności tego lokalu w przypadku przekształcenia prawa, a wpisana w księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nadal tę nieruchomość, zgodnie z art. $24^1$ ust. 2 KWU[349]. W sytuacji gdy hipoteka została przed sprzedażą budynku

[348] A. Maziarz, *Przekształcenie spółdzielczych praw do lokali*, Warszawa 2012, s. 5.

[349] Regulacja przepisów art. 45 SpMieszkU dotyczy wyłącznie hipotek ustanowionych na spółdzielczych własnościowych prawach do lokalu. W takich przypadkach nie ma wątpliwości co do tego, że hipoteka utrzymuje się, obciąża nadal prawo do lokalu, a więc odrębną własność lokalu, utworzoną w miejsce spółdzielczego prawa do lokalu.

przez syndyka skutecznie ustanowiona na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, to na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU w zw. z art. 313 ust. 1 i 2 w zw. z art. 317 ust. 2 PrUpadł nie może dojść do wygaśnięcia tego zabezpieczenia hipotecznego. Obowiązuje wówczas art. $24^{1}$ ust. 2 KWU, zgodnie z którym księga wieczysta założona w celu wpisu do niej hipoteki na prawie własnościowym staje się księgą wieczystą (ulega przekształceniu z wszystkimi wpisami, w tym wraz z dokonanym poprawnie wpisem hipoteki lub hipoteki łącznej) dla nowo powstałego prawa odrębnej własności lokalu, przez co te wpisy w dziale IV są po prostu kontynuowane. Wówczas wpis hipoteki (zwykłej, kaucyjnej, także łącznej zwykłej lub kaucyjnej) obciąża „dalej" teraz odrębną własność lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Nie ma podstaw do uznania, że prawo rzeczowe powstałe później (hipoteka) miałoby obciążać prawo powstałe z przekształcenia prawa powstałego wcześniej (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) bez żadnego udziału osób, którym przysługiwały wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawa do lokali[350]. W razie skutecznego obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką, sprzedaż wyłącznie tego lokalu obciążonego własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu obciążonego hipoteką lub sprzedaż całego budynku na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej zawierającej taki lokal w toku postępowania upadłościowego, mimo art. 313 i art. 317 PrUpadł, nie spowoduje wygaśnięcia obciążenia w postaci hipoteki na prawie własnościowym przekształcanych *ex lege* w odrębną własność lokalu[351].

Jeśli bowiem najpierw spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało i zostało ujawnione w założonej dla niego odrębnej księdze wieczystej, a przed przekształceniem w odrębną własność było obciążone hipoteką, powstałaby wówczas kolizja i konieczność ustalania pierwszeństwa hipotek[352]. Hipoteka ustanowiona potem i wpisana potem do księgi wieczystej prowadzonej dla wyjściowej nieruchomości spółdzielczej zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się ten lokal, nie może obciążyć rzeczowego prawa do lokalu[353]. Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki (zwykłej, przymusowej, kaucyjnej czy łącznej) na nieruchomości spółdzielczej, to hipoteka ta nie mogła obciążyć prawa własnościowego, gdyż do obciążenia tego prawa hipoteką potrzebne byłoby oświadczenie uprawnionego (art. 245 § 1 i 2 KC). Zatem wierzyciel niemający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie może potem uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach w sytuacji określonej w art. $17^{18}$ SpMieszkU[354].

Po drugie, w ocenie Sądu Najwyższego podobnie należy potraktować przypadek, gdy dla powstałego wcześniej prawa własnościowego nie założono (od razu lub też nigdy) osobnej

[350] Post. SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18.
[351] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.
[352] Por. post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.
[353] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.
[354] Por. post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

księgi wieczystej, ale prawo to zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielczej[355]. Artykuł 11 i 12 KWU nie wprowadzają jakichkolwiek rozróżnień przy określaniu pierwszeństwa co do skutków ujawnienia ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej. Nie rozróżniają skutków ujawnienia prawa rzeczowego w księdze prowadzonej dla nieruchomości gruntowej obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym od skutku ujawnienia prawa rzeczowego w osobno dla niego stworzonej księdze wieczystej (jak w przypadku prawa własnościowego). Wprawdzie obecnie od 2001 r. dokonywanie wpisów praw własnościowych nie jest już technicznie możliwe w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowych[356], to jednak takie wpisy były możliwe i były często uskuteczniane w poprzednim stanie prawnym na tle Prawa spółdzielczego przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2001 r. Dokonanych już wpisów nie wykreślono, gdyż nie były w momencie wpisu niezgodne z prawem, zaś na podstawie obowiązujących przepisów kontynuacja ich wpisu także nie stała się niezgodna z prawem. Dlatego wierzyciel hipoteczny może, zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 KWU, z łatwością ustalić dokonane do 2001 r. wpisy praw własnościowych do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej należącej do spółdzielni mieszkaniowej[357]. Dlatego też w kontekście kodeksowej i wieczystoksięgowej zasady pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych należy traktować równoznacznie ze skutkami ujawnienia praw rzeczowych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. W obu zatem wypadkach, zgodnie art. 12 ust. 1 KWU, o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga dzień, od którego liczy się skutek dokonanego wpisu. W obu wypadkach wierzyciel nie może powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 KWU).

Po trzecie, Sąd Najwyższy nie odnosi się do oceny statusu prawa własnościowego, które nigdy nie zostało ujawnione w księdze wieczystej – ani własnej, ani w dziale III księgi dla nieruchomości spółdzielczej, a które powstało jednak wcześniej niż hipoteka ustanowiona na nieruchomości spółdzielczej i wpisana do działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości, gdyż wpis nie miał do 2007 r. charakteru konstytutywnego ani dla powstania, ani dla zbywania prawa własnościowego[358]. W orzecznictwie wskazuje się też na trudności

[355] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.

[356] Na podstawie § 26 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128). Od 2001 r., według § 31, 34, 37, 42 ust. 1 pkt 3, § 44 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej, nie ujawniało się własnościowego prawa do lokalu.

[357] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.

[358] Takich praw własnościowych jest najwięcej, z różnych przyczyn – natury konstrukcyjnej (brak charakteru konstytutywnego wpisu), psychologicznej, finansowej (opłaty wieczystoksięgowe) i prawnej. Należy zauważyć, że nawet nieujawnienie nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w założonej dla tego prawa księdze wieczystej nie wywołuje żadnych ujemnych następstw prawnych przy jego przekształceniu

z założeniem księgi wieczystej m.in. na etapie upadłości spółdzielni. Dla założenia księgi wieczystej niezbędne jest uzyskanie zaświadczenia ze spółdzielni oraz dokumentów potwierdzających nabycie prawa, które podczas upadłości likwidacyjnej wystawia syndyk masy upadłości, zasadnie lub niezasadnie kwestionujący istnienie prawa własnościowego i z tego powodu odmawiający wydania stosownego dokumentu[359].

Sąd Najwyższy w jednym z orzeczeń wskazał na to, że zgodnie z art. 249 § 1 KC, jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Nie wyjaśnił jednak, co by to miało oznaczać, skoro nie ma w zasadzie przeszkód, by prawo własnościowe i hipoteka istniejące na tej samej nieruchomości nie mogły trwać i być wykonywane jednocześnie[360]. Zapewne chodziło tu o szersze zagadnienie oceny uszczerbku w świetle skutków przekształcenia *ex lege* prawa własnościowego na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU, gdyż w tym momencie dochodzić może do kolizji interesów osób uprawnionych z tytułu prawa własnościowego ulegającemu przekształceniu w prawo własności i wierzycieli hipotecznych zabezpieczonych na nieruchomości. Z najnowszej wykładni prezentowanej przez Sąd Najwyższy wynika *a contrario*, że prawo odrębnej własności lokalu, które powstanie, nie będzie (nie powinno być) obciążone, jeżeli nie było obciążone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, które ulega przekształceniu.

Dalej idące wnioski odczytać można z argumentów zawartych w uzasadnieniu jednego z orzeczeń Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że do istoty spółdzielni mieszkaniowej należało niegdyś ustanawianie praw własnościowych i są one wciąż ujęte w tekście ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wierzyciel hipoteczny, często jako profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, który decyduje się na hipotekę na nieruchomościach należących do spółdzielni mieszkaniowej zabudowanej lokalami oddanymi członkom i innym osobom do korzystania, powinien liczyć się z istnieniem praw spółdzielców, w tym praw rzeczowych, opisanych w ustawie[361]. Wierzyciel hipoteczny, respektując zasadę pierwszeństwa ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, powinien sprawdzić dokumentację spółdzielczą i ustalić, jakie prawa rzeczowe, w tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, ciążą na nieruchomości obciążanej hipoteką, a więc w jakim realnie zakresie możliwe jest obciążanie nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej. Argumenty te służyć mogą wykazaniu, że nie dochodzi do nadmiernego pokrzywdzenia wierzycieli hipotecznych nieuzyskujących hipoteki łącznej na lokalach wyodrębnianych na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU, a także że nie dochodzi do naruszenia ich rozsądnych oczekiwań. Nie przekonał bowiem Sądu Najwyższego argument odwołujący się do utraty przez wierzyciela części zabezpieczenia

---

w inne prawo w postępowaniu upadłościowym, por. R. Sztyk, *Prawo upadłościowe i naprawcze w praktyce notarialnej*, cz. II, Rej. 2003, nr 9, s. 29.

[359] Post. SA w Warszawie z 18.03.2008 r., I ACz 229/08, LEX nr 1641082.

[360] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.

[361] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.

hipotecznego, które przysługiwało mu na nieruchomości spółdzielczej, skoro wierzyciel dysponujący hipoteką obciążającą nieruchomość spółdzielczą ma wiedzę, że wartość nieruchomości, a w konsekwencji i wartość zabezpieczenia, jest (musi być) pomniejszona o wartość mających pierwszeństwo spółdzielczych własnościowych praw do lokalu[362].

Dzięki temu dominujące stanowisko orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którym skutek w postaci obciążenia hipoteką łączną praw własności powstałych z przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych następowałby bez względu na sekwencję czasową powstawania praw spółdzielczych oraz obciążenia hipoteką nieruchomości macierzystej, trafia zatem i w tym przypadku na barierę sekwencji czasowej wynikającej z powołania się na zasadę pierwszeństwa wykonywania kilku ograniczonych praw rzeczowych obciążających tę samą rzecz, a będących w sytuacji kolizji. Nie dopuszcza do tego, by wskazany w art. 76 KWU skutek nastąpił wówczas, gdyby tytuły spółdzielcze powstały najpierw na nieruchomości wolnej od obciążenia hipotecznego (w drodze przydziału lub zawarcia umowy o ustanowienie prawa własnościowego), a hipoteka na macierzystej nieruchomości spółdzielni została ustanowiona dopiero później. Koncepcja ta zyskała już akceptację w piśmiennictwie[363] z uwagi na argumenty słusznościowe, tj. dlatego że ochrona wierzyciela hipotecznego nie powinna odbywać się kosztem ochrony osób, których szczególne prawa (prawa własnościowe) powstały wcześniej i o których wierzyciel hipoteczny musiał wiedzieć w chwili powstawania hipoteki.

Jednak samo powołanie się na rozumiany rozszerzająco argument kolizji wykonywania kilku ograniczonych praw rzeczowych obciążających tę samą rzecz może okazać się niewystarczający dla wyjaśnienia w pełni, dlaczego wierzyciel hipoteczny, który decyduje się na hipotekę na nieruchomościach należących do spółdzielni mieszkaniowej zabudowanej lokalami oddanymi członkom i innym osobom do korzystania, powinien liczyć się z istnieniem praw spółdzielców, w tym praw rzeczowych, opisanych w ustawie[364], a więc przed nimi całkowicie ustąpić.

Ponadto koncepcja kolizji wykonywania kilku ograniczonych praw rzeczowych obciążających tę samą rzecz i wynikające stąd pierwszeństwo wykonywania jednego z nich pozwalałyby wyjaśnić skutki przekształcenia z art. $17^{18}$ SpMieszkU jedynie wobec hipotek ustanowionych na nieruchomościach spółdzielczych po ustanowieniu praw własnościowych. Co w sytuacji, gdy prawa własnościowe zostały ustanowione na nieruchomości już obciążonej hipoteką? Czy wówczas również posiadacz prawa własnościowego, które ulega przekształceniu z mocy prawa, wygrywa kolizję? Czy taki argument wynika z art. $17^{18}$ SpMieszkU?

Prawo własnościowe może zawsze wyprzedzać hipotekę, nawet wcześniej ustanowioną, obciążającą nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej, jeśli konsekwentnie nadamy mu

[362] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.

[363] M. Sekuła-Leleno, *Hipoteka obciążająca nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 8.10.2020 r., II CSK 769/18*, „Glosa" 2021, nr 2, s. 45.

[364] Wyr. SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18.

powtarzany od kilkudziesięciu lat w orzecznictwie charakter szczególnego prawa rzeczowego na nieruchomości spółdzielczej pełniącego w obrocie funkcję prawa własności (podobnie jak pełni ją wobec gruntu prawo użytkowania wieczystego mimo odrębnej konstrukcji prawnej).

Problemy z doprowadzeniem do wypracowania wykładni jurydycznej satysfakcjonującej pod względem poprawności prawnej ustałyby już wówczas, gdyby konsekwentnie dokończono „wzmacnianie" natury (konstrukcji) prawa własnościowego rozpoczęte w 1992 r. wprowadzeniem możliwości zakładania odrębnych ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego dla tych ograniczonych praw[365]. Zabieg ten, gdyby został przeprowadzony do końca (z koncepcją wpisu konstytutywnego) czy w 1992 r., czy w 2001 r., pozwoliłby uznać, że w istocie z chwilą ustanowienia prawa własnościowego następuje (następował) skutek „podziału nieruchomości" w rozumieniu art. 76 ust. 1 KWU, tak samo jak następuje on w chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu z chwilą wpisu tego prawa do nowo założonej księgi wieczystej. Do tego ustawodawca zmierzał, czego dowodem jest utrzymanie do dziś zasady trwałości istnienia raz założonej księgi wieczystej dla prawa własnościowego (art. $24^1$ KWU), gdyż w razie przekształcenia się prawa własnościowego w prawo odrębnej własności lokali lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na prawie własnościowym staje się hipoteką na nieruchomości. Na przeszkodzie powszechnemu zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw własnościowych stało jednak kilka czynników, w tym także nieuregulowany stan własnościowy gruntów wielu spółdzielni mieszkaniowych. Gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie ma statusu właściciela bądź użytkownika wieczystego, wówczas nie istnieje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a jedynie jego ekspektatywa, dla której zasadniczo *lege artis* nie jest możliwe założenie nawet dobrowolnie księgi wieczystej.

Jednak nawet bez wpisu konstytutywnego do tego samego skutku wiodłoby uznanie, że w ogóle ustanowienie prawa własnościowego – dzięki jego funkcji analogicznej do prawa własności i niezależnie od ujawnienia w księdze wieczystej czy w ewidencji i rejestracji tych praw prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową – stanowi akt równoważny ustanowieniu prawa własności, a więc jako rzeczywisty moment „podziału nieruchomości" spółdzielczej na potrzeby wykładni art. 76 KWU. Pełne zrównanie pozycji prawa własności i prawa własnościowego nie było popierane z uwagi najpierw na wysiłki zmierzające do wyparcia prawa własnościowego w drodze pełnej przemiany stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych przez (nieudane ostatecznie) ustawowe przekształcenie wszystkich praw własnościowych w odrębną własność[366], a potem z uwagi na zniechęcanie spółdzielców do

[365] Zabieg ten, co należy przypomnieć, został sceptycznie przyjęty nawet w doktrynie prawa spółdzielczego – jako twór sztuczny i przeciwny tradycyjnej formie rejestracji prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych; por. A. Jedliński, *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe (Zagadnienia konstrukcji prawnej)*, PiP 1998, z. 4, s. 46.

[366] M. Bednarek, *Przemiany własności w Polsce*, Warszawa 1994, s. 312.

dobrowolnego przekształcania praw lokatorskich w prawo własnościowe zamiast w pełną własność.

Pełne „urzeczowienie" praw własnościowych prowadziłoby także do skutku wobec konstrukcji hipoteki na nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z kierunkiem postulowanym w orzecznictwie i piśmiennictwie. Hipoteka na nieruchomości spółdzielczej powstawałaby od początku na okrojonej bryle budynku (obejmującej lokale oddane do korzystania na podstawie innych tytułów prawnych niż prawo własnościowe) i byłaby mniej warta niż hipoteka na nieruchomości, na której takich praw nie ustanowiono; z uwagi na tak ujęte cechy prawa własnościowego późniejsza hipoteka powstanie wyłącznie na nieruchomości należącej do spółdzielni w takim zakresie, w jakim nie narusza ograniczonych praw rzeczowych obciążających tę nieruchomość. Obciąża zatem niejako bryłę budynku nieobciążoną prawami własnościowymi[367]. Nabywca nieruchomości od syndyka musi to uwzględnić, że nabędzie tylko jej część (albo nic), co wpłynie każdorazowo na cenę[368]. Skoro jednak wierzyciel nie miał w istocie nigdy swego zabezpieczenia na spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, nie ma podstaw, aby nagle z mocy prawa nabywał taką hipotekę na nowo powstałych lokalach[369].

Nieprzeprowadzone do końca „pełnego urzeczowienia prawa własnościowego" teraz powoduje trudności z wykładnią zbiegających się przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa upadłościowego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, których w pełni satysfakcjonujący sposób nie jest w stanie wyjaśnić słabsza koncepcja pierwszeństwa wykonywania kilku ograniczonych praw rzeczowych znajdujących się w kolizji.

## 8. Czy członkowie spółdzielni rzeczywiście nie powinni odpowiadać rzeczowo za zobowiązania spółdzielni zabezpieczone hipoteką na jej nieruchomościach?

Wykładnia do niedawna dominująca, zgodnie z którą następuje obciążenie hipoteką łączną odrębnej własności lokali powstałej na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU, choć mogła się wydawać niesprawiedliwa dla osób, których spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu przekształcają się w odrębną własność, wynikała z określonej wykładni przepisów *de lege lata*. Prowadziła do niej jednak niewypełniona przez ustawodawcę luka w regulacji ustawowej powstała po uchyleniu art. 44 ust. 1–2 SpMieszkU. Przy braku akceptacji takiego rozwiązania wskazywano wówczas, że przeciwna interpretacja (brak powstania hipoteki łącznej w każdej sytuacji, uszczuplenie zakresu obciążenia hipoteką po wyodrębnieniu lokali własnościowych i możliwość całkowitego wygaśnięcia hipoteki w budynku, w którym wszystkie lokale były

[367] A. Damasiewicz, *Glosa do postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 550/13*, Lex.
[368] Post. SN z 3.04.2019 r., II CSK 91/18.
[369] P. Księżak, *Losy...*, s. 882–884.

obciążone prawami własnościowymi) byłaby krzywdząca dla wierzycieli, którzy traciliby część lub całość zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości spółdzielni[370].

Wysiłki orzecznictwa i doktryny dowodzą, że żadne skrajne rozwiązania nie mogą być obecnie uznane za prawidłowe[371]. Dlatego nawet przy utrzymaniu się lub skodyfikowaniu najnowszej wykładni art. $17^{18}$ SpMieszkU w zw. z art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł (art. 317 ust. 2 PrUpadł) w zw. z art. 76 ust. 1 i 4 KWU warto rozważyć, czy także nowa interpretacja w każdym przypadku konsekwentnie wyważa interesy stron, czy też warto dodać (przywrócić) niektóre regulacje dotyczące zaciągania i zabezpieczenia kredytów przez spółdzielnie mieszkaniowe dla swoich członków.

W tym miejscu należy zauważyć, że przyjęcie proponowanych już przepisów znowu byłoby propozycją zbyt generalną, a więc taką, która znów spowoduje ubocznie nowe niesprawiedliwości. Co w sytuacji, gdy hipoteka na nieruchomości spółdzielni została ustanowiona przez spółdzielnię mieszkaniową właśnie na zabezpieczenie kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy, wykończenie lub modernizację lokali znajdujących się w danej nieruchomości – zanim doszło do ustanowienia praw własnościowych? Czy wtedy rzeczywiście spełniony jest postulat, że członkowie posiadający prawa własnościowe w tym budynku nie powinni być w jakiejkolwiek sytuacji obciążani długami spółdzielni – z których przecież bezpośrednio ekonomicznie korzystają i będą korzystać także po zaktualizowaniu się art. $17^{18}$ SpMieszkU?

Akceptując nową linię orzeczniczą, w piśmiennictwie zauważono nie bez goryczy, że nie można mówić o jednolitości orzekania przez Sąd Najwyższy i sądy powszechne w omawianej kwestii, co samo w sobie jest bardzo istotną wartością w kontekście społecznego postrzegania prawidłowego wymiaru sprawiedliwości[372], gdyż sądy były w stanie wyprowadzić z tych samych przepisów tak skrajnie różne rozwiązania. Najpierw sądy uznawały, że posiadacze prawa własnościowego wraz z automatycznym przekształceniem (*ex lege*) ich prawa w prawo własności równie automatycznie stawali się dłużnikami hipotecznymi wierzycieli spółdzielni i to w pełnej wysokości długu, jeżeli tylko nieruchomość, w której znajduje się budynek wraz z lokalami, była obciążona hipoteką. Teraz, z tych samych przepisów, udało się Sądowi Najwyższemu wyprowadzić tezę całkowicie przeciwną.

Dlatego proponuje się bardziej trwałe zakotwiczenie nowego stanowiska Sądu Najwyższego jako normy prawnej. Proponowana jak na razie wykładnia jest do wprowadzenia na stałe do prawa polskiego.

Chwiejność orzecznictwa Sądu Najwyższego w ujęciu statystycznym stanowi jednak argument za poszukaniem rozwiązania bardziej trwałego i systemowego. Konieczne wydaje się więc albo powtórzenie komentowanego stanowiska Sądu Najwyższego w „mocniejszej"

---

[370] A. Sikorska-Lewandowska, *Sytuacja prawna wierzyciela hipotecznego upadłej spółdzielni mieszkaniowej z uwzględnieniem ochrony uprawnionych do lokali* [w:] *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Januszowi A. Strzępce*, red. P. Pinior i in., Warszawa 2019, s. 355.

[371] A. Sikorska-Lewandowska, *Sytuacja...*, s. 356.

[372] M. Sekuła-Leleno, *Hipoteka...*, s. 45.

uchwale pełnej izby Sądu Najwyższego lub połączonych izb Sądu Najwyższego rozstrzygającej wreszcie jednolicie to zagadnienie prawne[373], albo wprowadzenie zmiany legislacyjnej. Jak bowiem twierdzi się, osiągnięcie słusznego postulatu Sądu Najwyższego, by sytuacja prawna osób, którym przysługiwało prawo własnościowe, nie ulegała pogorszeniu w porównaniu ze stanem istniejącym przed przekształceniem i aby nabywca prawa własności lokalu w ogóle nie odpowiadał rzeczowo za dług spółdzielni – niezależnie od trybu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności – jest niestety obecnie możliwe jedynie przez zmianę obowiązujących przepisów[374].

Wyraźny przepis określający skutki stosowania art. $17^{18}$ SpMieszkU zwolniłby wreszcie doktrynę i orzecznictwo od wyczerpującej już dyskusji na temat istnienia jednoczesności czy pewnej kolejności występowania skutków wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 PrUpadł oraz przekształcenia prawa własnościowego na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU.

Zmiana legislacyjna mogłaby polegać na (ponownym) wprowadzeniu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisu wyjmującego przekształcenie prawa własnościowego we własność na podstawie art. $17^{18}$ SpMieszkU. W piśmiennictwie takie postulaty już zgłoszono – spółdzielcy zasługują na jednakową ochronę swoich praw niezależnie od trybu, w którym dochodzi do przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności (art. $17^{14}$ lub art. $17^{18}$ SpMieszkU). Urzeczywistnienie tego poglądu w praktyce wymagałoby podjęcia działań przez ustawodawcę w drodze nowelizacji art. 76 ust. 1 KWU – mógłby wyraźnie wyłączać spod dyspozycji art. 76 ust. 1 KWU podział nieruchomości wyjściowej polegający na przekształceniu *ex lege* prawa własnościowego w odrębną własność lokalu (art. $17^{18}$ SpMieszkU) oraz w razie umownego przekształcenia (art. $17^{14}$ SpMieszkU)[375].

[373] M. Sekuła-Leleno, *Hipoteka...*, s. 45. Autorka preferuje to rozwiązanie, gdyż członkowie spółdzielni nie powinni ponosić konsekwencji nieudolności ustawodawcy w regulowaniu właściwie konfliktu między potrzebą ochrony interesów wierzycieli spółdzielni i osób posiadających prawa własnościowe.

[374] T. Nowakowski, *Hipoteka łączna na nieruchomościach lokalowych powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 18.04.2019 r., II CSK 137/18*, „Glosa" 2020, nr 2, s. 62.

[375] T. Nowakowski, *Hipoteka...*, s. 49–62.

# IV. Realizacja roszczeń o uwłaszczenie w toku upadłości spółdzielni mieszkaniowej

## 1. Szczególne zasady likwidacji majątku spółdzielni *in natura*

Zgodnie z art. 86 ust. 2 PrUpadł po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej na syndyku ciąży obowiązek zawarcia umowy o przekształcenie istniejącego prawa do lokalu, czyli zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, art. $17^{14}$, art. $17^{15}$, art. 39 i art. 48 SpMieszkU, także jeżeli żądanie zostało złożone spółdzielni po ogłoszeniu upadłości na podstawie art. $54^{1}$ ust. 2 SpMieszkU. Przed 1.01.2016 r. unormowanie z art. 86 PrUpadł dotyczyło zarówno postępowania upadłościowego likwidacyjnego (czynności w nim wymienione należały do syndyka), jak i do postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu, gdzie czynności wymienione w art. 86 PrUpadł i w art. $54^{1}$ SpMieszkU wykonywał zarządca[376]. Tam, gdzie ogłoszono upadłość z możliwością zawarcia układu, w której zarządcą był sam upadły (spółdzielnia mieszkaniowa), czynności przekształcenia dokonywał sam zarząd spółdzielni mieszkaniowej[377], bez konieczności uzyskania zezwolenia nadzorcy sądowego. O odrębności obu postępowań wskazywały postanowienia wydawane po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej z możliwością zawarcia układu, zmieniające tryb postępowania na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłej spółdzielni[378]. Obecnie chodzi o upadłość likwidacyjną, gdyż to w ramach tego postępowania można ewentualnie zawrzeć układ w upadłości.

Umowa o „przeniesienie" własności lokalu w sytuacjach regulowanych przepisami art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39, 48 i $48^{1}$ SpMieszkU zawierana jest w wykonaniu zobowiązania, które powstało wcześniej, w wyniku spełnienia się przesłanek wskazanych w wymienionych przepisach, tj. zgłoszenia żądania „przeniesienia" własności lokalu oraz dokonania spłat wymaganych przez ustawę. Jest to umowa o skutku wyłącznie rozporządzającym. Po zajściu owych zdarzeń, zależnych wyłącznie od woli członka spółdzielni, najemcy lub spadkobierców tych osób, spółdzielnia, a w postępowaniu upadłościowym – syndyk albo zarządca, nie może odmówić zawarcia umowy o „przeniesienie" własności lokalu. Zobowiązanie do zawarcia umowy może powstać nawet wbrew woli organów spółdzielni lub organów postępowania upadłościowego.

---

[376] A. Jakubecki [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. A. Jakubecki, F. Zedler, Warszawa 2011, LEX, art. 86 PrUpadł, nb 2.

[377] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej...*, s. 209.

[378] Por. stan faktyczny w sprawie zakończonej post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13.

Wedle wyraźnego brzmienia art. 86 ust. 2 PrUpadł po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej na syndyku ciąży obowiązek zawarcia umowy o przekształcenie prawa do lokalu, czyli umowy, o której mowa w art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39 i 48 SpMieszkU, jeżeli żądanie zostało złożone spółdzielni (zarządowi spółdzielni) przed ogłoszeniem upadłości[379]. Kontynuację i wykonanie zgłoszonych do zarządu spółdzielni przed dniem ogłoszenia upadłości żądań przez syndyka i likwidatora zapewnia także art. $54^1$ ust. 1 SpMieszkU, zgodnie z którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (czyli wszystkie przepisy tej ustawy) stosuje się do spółdzielni mieszkaniowej w upadłości lub likwidacji. Można nawet sformułować zarzut, że regulacje zawarte w przepisach art. 86 ust. 1 i 2 PrUpadł są zbędne, ponieważ dają się całkowicie wywieść z treści art. $54^1$ ust. 1 i 2 SpMieszkU[380]. Przepisy art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU i art. 86 ust. 2 PrUpadł tworzą relację *lex generalis – lex specialis* w zakresie tego, do kogo składane są żądania czy tylko do syndyka, czy także do zarządcy masy upadłości, w zależności od sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego[381].

Pisemne wnioski nie są tym razem kierowane do zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Także tym razem art. 86 ust. 2 PrUpadł przewiduje obowiązek kontraktowania syndyka co do niektórych umów „tradycyjnie" zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową[382]. Zgodnie z art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU pisemne żądania o przeniesienie własności zajmowanych lokali, o których mowa w art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39, 48 i $48^1$ SpMieszkU, składane są w toku postępowania upadłościowego do syndyka masy upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej, a w wypadku otwarcia likwidacji – do likwidatora spółdzielni mieszkaniowej. Zatem jeżeli żądanie przekształcenia prawa do lokalu zostało złożone do spółdzielni już po ogłoszeniu upadłości na podstawie art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU, obowiązek zawarcia umowy przekształcającej prawo do lokalu we własność, określonej odpowiednio w art. 12 SpMieszkU (dotyczącym spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu), art. $17^{14}$ i art. $17^{15}$ SpMieszkU (dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), art. 39 SpMieszkU (dotyczącym najmu lokalu użytkowego) i art. 48 SpMieszkU (dotyczącym najmu byłego mieszkania zakładowego) ciąży na syndyku (art. 86 ust. 2 PrUpadł).

Obowiązek dokonania przewłaszczenia spoczywa nie na organach spółdzielni, a na syndyku masy upadłości, natomiast nie wpływa to na prawa ani na obowiązki osób uprawnionych do zgłoszenia roszczeń w trybie art. $54^1$ SpMieszkU[383]. Stosowanie w toku upadłości spółdzielni mieszkaniowej art. $17^{14}$ i art. $17^{15}$ SpMieszkU w zw. z art. $49^1$ SpMieszkU potwierdzają,

---

[379] P. Janda, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2020, LEX, art. 86 PrUpadł, nb 2; R. Adamus, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis, art. 86 PrUpadł, nb 2; D. Chrapoński [w:] *Prawo upadłościowe. Komentarz*, red. A. Witosz, Warszawa 2017, LEX, art. 86 PrUpadł, nb 3; Z. Świeboda, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2006, LEX, art. 86 PrUpadł, nb 2.

[380] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $54^1$ SpMieszkU, nb 1.

[381] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $54^1$ SpMieszkU, nb 2.

[382] Adamus R. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2019, s. 828, nb 111.

[383] Por. post. SA w Warszawie z 18.03.2008 r., I ACz 229/08.

że uwzględnienie przez syndyka żądania przeniesienia własności prawa do lokalu uzależnione jest od wcześniejszego dokonania spłat przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Zadłużenie z tytułu kosztów eksploatacyjnych (zaległe opłaty eksploatacyjne) i wkład budowlany wnoszone są do syndyka[384].

W piśmiennictwie nie rozstrzygnięto do końca kwalifikacji prawnej roszczeń z art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39, 48 i $48^{1}$ SpMieszkU na w ramach kategorii, którymi posługuje się ustawa upadłościowa.

Roszczenia wynikające z przepisów o umowie o budowę (art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1 i art. 19 ust. 1 SpMieszkU) oraz z przepisów o roszczeniach o przekształcenie praw do lokali (art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39, 48 i $48^{1}$ SpMieszkU) mają charakter uprawnień prawokształtujących. Inni uważają, że są to roszczenia kwalifikowane do kategorii „prawa i roszczenia osobiste". W obu przypadkach nie są „wierzytelnościami" w ścisłym tego słowa znaczeniu w rozumieniu Prawa upadłościowego. Nie będąc wierzytelnościami, nie są objęte oddziaływaniem przepisu art. 91 ust. 2 PrUpadł, niezależnie od regulacji zawartej w treści art. $54^{1}$ SpMieszkU[385].

Jednak roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości jako „prawa osobistego i roszczenia" w postępowaniu upadłościowym – stanowiące odrębną od „wierzytelności" kategorię prawną, **mogłyby wygasać w razie sprzedaży nieruchomości przez syndyka** i **być zaspokajane w sposób uprzywilejowany** „z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości" i z wyłączeniem wszystkich wierzytelności, które nie są zabezpieczone hipoteką lub zastawem (art. 313 ust. 2 PrUpadł)[386].

Kwalifikacja tych roszczeń jako „praw osobistych i roszczeń" w postępowaniu upadłościowym pozwala na wniosek, że jako „prawa osobiste i roszczenia" – co do zasady – „wygasałyby" dopiero na skutek sprzedaży nieruchomości nimi „obciążonych", a jeśli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nie zostanie sprzedana, prawo osobiste lub roszczenie nie wygaśnie. Dlatego może być dalej realizowane, zgodnie ze swą naturą, w stosunku do samego upadłego – po ukończeniu postępowania upadłościowego lub umorzeniu postępowania upadłościowego[387].

---

[384] Ogłoszenie upadłości spółdzielni oznacza, że odtąd organy spółdzielni, w tym jej zarząd, utraciły możliwość podejmowania jakichkolwiek czynności dotyczących masy upadłości. Oznacza to m.in., że świadczenia i opłaty eksploatacyjne określone w art. 4 ust. 1 SpMieszkU, spełniane dotychczas na rzecz spółdzielni reprezentowanej przez jej zarząd, stały się należne masie upadłości zarządzanej przez syndyka. Płacąc bieżące świadczenia nadal na konto zarządu spółdzielni zamiast na konto syndyka, posiadacze praw do lokali nie zwalniają się z długu z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych (wyr. SA w Warszawie z 11.06.2014 r., I ACa 1623/13, LEX nr 1493906).

[385] S. Gurgul, *Komentarz do wybranych...*, art. $54^{1}$ SpMieszkU, nb 3.

[386] Tak w istocie A. Jakubecki [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2016, s. 1016.

[387] Wyr. SN z 23.09.2010 r., III CSK 310/09, OSNC 2011, nr 4, poz. 45.

Przepisy prawa upadłościowego nigdzie nie formułują zakazu realizacji roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego w postaci naturalnej. Zakazu tego nie da się też wywieść z przepisów stanowiących o zaspokojeniu praw osobistych i roszczeń w formie pieniężnej, bo nie zastrzegają one, by była to jedyna forma realizacji roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym[388].

Ponadto taka kwalifikacja pomaga doprowadzić postępowanie upadłościowe do końca. Nierzadko zdarza się, że dana nieruchomość nie znajduje nabywców, co powoduje, iż przeniesienie własności nieruchomości na osobę, której przysługuje roszczenie „obciążające" tę nieruchomość, staje się wyraźnie korzystne dla masy upadłości[389].

Z pewnością art. 86 PrUpadł i art. $54^1$ SpMieszkU wprowadzają szczególne rozwiązanie modyfikujące wszystkie cztery skutki kwalifikacji roszczeń spółdzielców jako „praw osobistych i roszczeń" w postępowaniu upadłościowym. Przepisy art. 86 PrUpadł i art. $54^1$ SpMieszkU wzmacniają roszczenia niemajątkowe członków spółdzielni mieszkaniowej, jakich nie doświadczają instytucje analogiczne, tj. opcja własnościowa (wykupu) w umowie leasingu[390], choć i tu syndyk przenosi w pewnym zakresie własność rzeczy na podstawie postanowień umowy leasingu, z pominięciem przepisów o likwidacji masy upadłości i jej składników. Przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazywano, że w ramach zakresu kompetencyjnego syndykowi przysługuje prawo nadawania przydziałów spółdzielcom (członkom spółdzielni), którzy już wpłacili wkład budowlany[391]. Obecnie przepisy te stanowią wyjątek od ustawowej konwersji świadczeń niepieniężnych na pieniężne, którą przewidziano w art. 39 PrUpadł.

Warto wskazać, że umowy zawierane przez syndyka mieszczą się w zakresie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie zaś z Prawem upadłościowym po ogłoszeniu upadłości syndyk może zawierać nowe umowy – niekoniecznie takie umowy wzajemne muszą wiązać się z kontynuacją prowadzenia przez syndyka przedsiębiorstwa upadłego. Ogłoszenie upadłości nie wstrzymuje prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni, w tym także spółdzielni mieszkaniowej. Ogłoszenie upadłości dotyka bowiem dłużnika, którego przedsiębiorstwo dalej prowadzi działalność[392] – albo jest to działalność eksploatacyjna, albo

---

[388] S. Gurgul, *Realizacja roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w obrocie powszechnym oraz w egzekucji, upadłości i w postępowaniu restrukturyzacyjnym*, MoP 2017, nr 15, s. 808.

[389] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 808.

[390] W literaturze M. Pannert wyraził pogląd, że w przypadku opcji własnościowej powstałej przed ogłoszeniem upadłości nie ma zastosowania regulacja art. 98 PrUpadł. Jego zdaniem „warunkowe zobowiązanie finansującego do złożenia oświadczenia jest zobowiązaniem niepieniężnym majątkowym". W konsekwencji zobowiązanie takie podlega skutkom regulacji art. 91 ust. 2 PrUpadł; por. M. Pannert, *Charakter prawny tzw. opcji własnościowej i możliwość jej realizacji w przypadku ogłoszenia upadłości finansującego*, Pr. Sp. 2003, nr 11, s. 37 i n. Jeżeli natomiast umowa leasingu została wykonana przez leasingobiorcę po ogłoszeniu upadłości, a w jej treści przewidziano przeniesienie własności rzeczy na leasingobiorcę, leasingobiorca może żądać, aby syndyk masy upadłości leasingodawcy przeniósł na leasingobiorcę własność rzeczy; por. S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 424.

[391] D. Czajka, *Upadłość spółdzielni*, „Gazeta Sądowa" 1998, nr 12/1, s. 33.

[392] R. Adamus, *Przedsiębiorstwo...*, s. 88 i n.

inwestycyjna, albo obie jednocześnie wobec innych nieruchomości. Zobowiązanie syndyka z tytułu umowy wzajemnej zawartej po ogłoszeniu upadłości może mieć charakter pieniężny albo niepieniężny. Umowy wzajemne zawarte przez syndyka po ogłoszeniu upadłości podlegają ogólnym przepisom prawa cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 1 PrUpadł w sprawach dotyczących masy upadłości syndyk dokonuje czynności na rachunek upadłego, lecz w imieniu własnym. Umowy wzajemne zawarte przez syndyka co do zasady obowiązują upadłego i drugą stronę również po umorzeniu lub zakończeniu postępowania upadłościowego (art. 372 ust. 1 PrUpadł)[393]. Zmiany stosunków prawnych dokonane na podstawie przepisów ustawy upadłościowej obowiązują upadłego i drugą stronę również po zakończeniu postępowania upadłościowego (art. 372 ust. 1 PrUpadł), a więc nie ma podstaw, by upadły mógł odstąpić od umów zawartych przez syndyka.

Unormowania art. $17^{14}$ w zw. z art. $54^{1}$ SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł można uznać za wyjątkowe w stosunku do art. 91 ust. 2 PrUpadł, zgodnie z którym, jeżeli z umowy wzajemnej, zawartej przed ogłoszeniem upadłości wynika obowiązek świadczeń niepieniężnych upadłego, a syndyk zgodnie z art. 98 PrUpadł, zażąda wykonania umowy, to wynikające z umowy zobowiązanie do świadczenia niepieniężnego pozostaje niezmienione. Nie dochodzi także do zmiany roszczeń osobistych, które zostały ujawnione w księdze wieczystej, w roszczenia pieniężne[394]. W trybie określonym w art. $17^{14}$ SpMieszkU, czyli przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na wniosek uprawnionego, wymagana jest spłata przez niego przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłata zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu. Przepisy ustawy za każdym razem kreują lub wyrażają stosunek prawny dający roszczenie o nabycie w spółdzielni pełnej własności, którego podstawą jest zawiązany między stronami z mocy ustawy stosunek względny między spółdzielnią i członkiem[395].

Zatem w art. $17^{14}$ w zw. z art. 54 SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł umożliwiono, jak w przypadku art. 98 ust. 1 PrUpadł, realne wykonanie zobowiązań z umów wzajemnych, które w czasie ogłoszenia upadłości nie były jeszcze wykonane przez upadłego lub przez drugą stronę, albo były wykonane tylko w części; wówczas syndyk mógł bądź wykonać umowę i żądać od drugiej strony wykonania jej świadczenia, bądź odstąpić od takiej umowy. Bez tej regulacji (tj. art. 98 ust. 1 PrUpadł) należałoby przyjąć, że zobowiązania majątkowe niepieniężne spółdzielni mieszkaniowej powinny się zamienić z dniem ogłoszenia upadłości

[393] R. Adamus [w:] *Prawo...*, s. 787, nb 63, s. 807.

[394] Post. SN z 30.01.2018 r.: III CSK 379/16, LEX nr 2476256; III CSK 385/16, LEX nr 2459679.

[395] A. Klein, *Elementy...*, s. 166. Oczywiście spółdzielcze tytuły prawne również są oparte na stosunku prawnym nie tylko dwustronnie zobowiązującym, ale i stosunku wzajemnym, skoro w ramach prawa własnościowego lub prawa lokatorskiego spółdzielnia jest zobowiązana do znoszenia korzystania z lokalu przydzielonego członkowi, a ten jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach budowy tegoż lokalu przez wnoszenie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego oraz do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem bieżącym z tego lokalu.

na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stać się płatne, chociaż termin wykonania jeszcze by nie nastąpił. **Z kolei bez art. 86 PrUpadł i art. 541 SpMieszkU pozostawiony byłby syndykowi swobodny wybór**, które roszczenia zaspokajać, a z których rezygnować.

Ponadto należy zauważyć, że realizowanie przez syndyka ustawowych roszczeń spółdzielców jest nadal **jakąś formą likwidacji majątku spółdzielni**. W piśmiennictwie wskazano, że jeśli powstanie odrębnej własności lokalu w trybie zgłoszonych żądań dotyczy wszystkich lokali znajdujących się w budynku położonym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia traci w całości prawo własności nieruchomości, co należy uznać za likwidację tego składnika masy upadłości w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego (obecnie art. 306 i n. PrUpadł)[396]. Nie ma różnic prawnych w takiej kwalifikacji, jeśli syndyk zrealizowałby roszczenia dotyczące jedynie niektórych lokali w danym budynku.

Istotne jest to, by członkowie i inne osoby uprawnione do zgłaszania żądań w toku postępowania upadłościowego wniosły swe roszczenia o uwłaszczenie (przekształcenie) praw do lokali w pełną własność – zanim dojdzie do zbycia lub przeniesienia nieruchomości na rzecz innego podmiotu przez syndyka lub likwidatora. Osoby, którym przysługują roszczenia, otrzymują zaspokojenie bez oczekiwania na zakończenie postępowania upadłościowego i w całości skutek jest taki, jak gdyby dany wybudowany lokal został wyłączony z masy upadłości[397]. W ten sposób lokale, których dotyczą zgłoszone roszczenia, wyjdą z masy upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej na żądanie posiadaczy praw do lokali wskazanych w ustawie. W przypadku ogłoszenia upadłości spółdzielni roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali są wprawdzie zaspokajane z masy upadłości, ale na innych zasadach niż określone w prawie upadłościowym[398].

Skoro jednak posiadaczom praw lokatorskich lub najemcom przyznano prawo do żądania nabycia własności tych mieszkań w okresie likwidacji i upadłości, nie wiadomo, czy lokale te mogą być traktowane od początku jako składnik masy upadłościowej spółdzielni, czy należy je zaliczać do masy upadłości nawet po zadeklarowaniu przez osobę mogącą złożyć wniosek o nabycie własności lokalu, że nie jest zainteresowana złożeniem takiego wniosku, bo do czasu wykreślenia stanowisko osoby może ulec zmianie[399]. Powstaje sytuacja nieuregulowanego przepisami prawa pierwszeństwa zakupu tych lokali przysługującego ich użytkownikom, co powoduje, że syndyk powinien wręcz zaoferować nabycie własności tych lokali osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do tych lokali, oraz najemcom, którym przysługuje roszczenie o nabycie wynajmowanych lokali[400]. Oczywiście jest to *quasi*-pierwszeństwo, gdyż prawo żądania zawarcia umowy o „przeniesienie" własności lokalu jest roszczeniem wymagającym inicjatywy ze strony osoby uprawnionej (zgłoszenia „pisemnego żądania", wniesienia

[396] S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1025,
[397] Por. post. SA w Warszawie z 18.03.2008 r., I ACz 229/08.
[398] Wyr. SA w Warszawie z 24.02.2016 r., I ACa 1626/13.
[399] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 10.
[400] E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. 16 SpMieszkU, nb 11.

stosownego powództwa); nie jest to zatem tzw. prawo pierwszeństwa, przy którym syndyk (zarządca) byłby zobowiązany zawiadomić zainteresowane osoby o zamierzonej sprzedaży nieruchomości ze znajdującymi się na niej lokalami[401].

Jeśli uprawnione osoby zgłosiły do likwidatora lub syndyka żądanie przeniesienia na nie własności lokali na podstawie art. $54^1$ w zw. z art. 12 lub art. $17^{14}$ i $17^{15}$ SpMieszkU, nie będą mieć zastosowania szczególne przepisy art. 16 ust. 1 i art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU[402]. Pokazuje to jednak, że ich obowiązywanie nie stanowi przeszkody do stosowania art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU, który umożliwia skuteczne dochodzenie roszczeń o przekształcenie praw do lokali i domów, o których mowa w art. 12, art. $17^{14}$, art. $17^{15}$, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 SpMieszkU, także w okresie likwidacji i upadłości, gdy roszczenia te mogą być kierowane w stosunku do likwidatora lub syndyka masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

## 2. Obowiązki syndyka

Jeśli nie zostały wcześniej podjęte przez spółdzielnię czynności przygotowawcze względem majątku spółdzielni odnośnie do realizacji przyszłych żądań członków spółdzielni o uwłaszczenie, po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej syndyk wykonuje czynności zastrzeżone dla zarządu spółdzielni mieszkaniowej, określone w art. 41-43 SpMieszkU (art. 86 ust. 1 PrUpadł). Syndyk musi też podjąć określone kroki umożliwiające prawnie wykonanie zobowiązania do przeniesienia własności. Jeśli nie zostały wcześniej podjęte, po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej syndyk wykonuje czynności zastrzeżone dla zarządu spółdzielni mieszkaniowej, określone w art. 41–43 SpMieszkU (art. 86 ust. 1 PrUpadł)[403].

Dla spieniężenia majątku spółdzielni często konieczne jest ustalenie i uporządkowanie stanu prawnego należących do niej nieruchomości. W obliczu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych[404] w piśmiennictwie postulowano niezbędną interwencję ustawodawcy i wprowadzenie regulacji zobowiązującej wprost likwidatora oraz syndyka

[401] Trafnie S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 357.

[402] Por. wyr. SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 15.

[403] Tu należy zwrócić uwagę na częsty w praktyce problem, gdy treść przydziału i treść opartych na nim wpisów w księdze założonej dla prawa własnościowego nie ujawnia wszystkich pomieszczeń przynależnych, które faktycznie lub nawet prawnie do takich lokali przynależą. Te interesy posiadaczy praw własnościowych są uwzględniane w procedurze podejmowania przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej specjalnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali na potrzeby procesu przekształceń własnościowych. Jednak, gdyby zarząd spółdzielni mieszkaniowej nie zdążył podjąć uchwały, o której mowa w art. 42–43 SpMieszkU, wówczas konsekwencją nieprawidłowego stanu faktycznego może być sytuacja przekształcenia *ex lege* prawa własnościowego do lokalu pozbawionego części składowej (np. piwnicy). Może wówczas powstać fałszywa podstawa do wpisu rzekomej wielkości udziału właściciela lokalu w nowo wykreowanej nieruchomości wspólnej – na co zwraca uwagę A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość...*, s. 214.

[404] Odnośnie do konieczności wprowadzenia mechanizmów skuteczniejszego motywowania spółdzielni i syndyka w tym zakresie por. K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Sądu*

masy upadłości do powzięcia czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości[405]. Przed syndykiem stoi potencjalnie zadanie uregulowania stanu prawnego nieruchomości, czyli dokonania czynności przewidzianych w art. 35 SpMieszkU[406].

Niezależnie od nabycia tytułu prawnego do gruntów, zgodnie z art. 86 ust. 1 PrUpadł, po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej syndyk wykonuje czynności określone w art. 41–43 SpMieszkU – oczywiście na koszt spółdzielni mieszkaniowej. W tych przepisach chodzi o regulację stanu prawnego nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, wydzielenie tych nieruchomości, które mają pozostać wyłączną własnością spółdzielni (art. 40 SpMieszkU) i nie podlegają procesowi uwłaszczeń na żądanie ani *ex lege*, uwzględnienie działań przewidzianych w art. 41 SpMieszkU, a także przyjęcie przez syndyka „uchwały" określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej. Na syndyku ciąży więc obowiązek przygotowania prawnego nieruchomości do przewłaszczeń.

Przy stosowaniu przepisu art. 86 ust. 2 PrUpadł w praktyce notarialnej powstał dylemat, czy w sytuacjach objętych dyspozycją przepisów art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39 i 48 SpMieszkU syndyk i zarządca działają w pełni samodzielnie, realizując określone roszczenia członków spółdzielni mieszkaniowych, czy też muszą legitymować się stosowną zgodą; z uwagi na odebranie prawa zarządu organom spółdzielni chodziłoby o zgodę wyrażaną przez organy przedstawicielskie w toku postępowania upadłościowego (sędziego-komisarza bądź rady wierzycieli) jako przesłankę dokonania czynności prawnych określonych w wymienionych przepisach.

Do dokonania wszystkich czynności określonych w treści art. $54^2$ SpMieszkU uprawniony jest – analogicznie do rozwiązania przyjętego w odniesieniu do zarządu spółdzielni – sam syndyk bądź zarządca jako organ wykonawczy postępowania upadłościowego, nie jest natomiast wymagane zezwolenie organu przedstawicielskiego, którym w toku postępowania upadłościowego *in concreto* mogłaby być tylko rada wierzycieli (w przypadkach określonych w treści art. 213 PrUpadł zezwolenie wyrażałby sędzia-komisarz). Kompetencje rady wierzycieli określone ogólnie w art. 206 ust. 1 pkt 4 PrUpadł (obciążenie składników majątku objętego masą upadłości ograniczonymi prawami rzeczowymi) i art. 206 ust. 1 pkt 3 PrUpadł (sprzedaż przez syndyka nieruchomości z wolnej ręki), nie obejmują, podobnie jak kompetencje walnego zgromadzenia i rady nadzorczej spółdzielni określone w przepisach art. 38 § 1 pkt 5 i art. 46 § 1 pkt 3 PrSpółdz, czynności prawnych wymienionych w treści art. $54^2$ SpMieszkU[407].

---

*Najwyższego (wybrane zagadnienia)* [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności*, red. K. Łoś, Bielsko-Biała 2014, s. 154.

[405] A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość...*, s. 214.

[406] A. Jakubecki [w:] *Prawo...* (2011), art. 86 PrUpadł, nb 2.

[407] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 354.

S. Gurgul opowiadał się za samodzielnością działania syndyka lub zarządcy, podając trzy przekonywujące argumenty[408].

Po pierwsze, dlatego, że przepisy art. 18–27[1] SpMieszkU, analogicznie do przeniesienia na rzecz członka spółdzielni własności domu jednorodzinnego – wraz z prawem do działki – na podstawie dawnego art. 235 PrSpółdz, jako przepisy szczególne i zarazem późniejsze, wyłączają zastosowanie art. 38 § 1 pkt 5 PrSpółdz, co ostatecznie zostało potwierdzone (wyjaśnione) przez dodany w 2003 r. art. 54[2] SpMieszkU, który obecnie wyraźnie stanowi, że art. 38 § 1 pkt 5 PrSpółdz nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Analogicznie syndyk bądź zarządca – jako organ wykonawczy postępowania upadłościowego – nie musi uzyskać zezwolenia organu przedstawicielskiego (rady wierzycieli, a w przypadkach określonych w treści art. 213 PrUpadł – sędziego-komisarza).

Po drugie, kompetencje rady wierzycieli zostały określone ogólnie w art. 206 ust. 1 pkt 4 PrUpadł (obciążenie składników majątku objętego masą upadłości ograniczonymi prawami rzeczowymi)[409]. Wymienione czynności nie obejmują czynności prawnych wymienionych w treści art. 54[2] SpMieszkU.

Po trzecie, rozstrzygające znaczenie ma jednak to, że umowa o „przeniesienie" własności lokalu w sytuacjach regulowanych przepisami art. 12, 17[14], 17[15], 39, 48 i 48[1] SpMieszkU zawierana jest w wykonaniu zobowiązania, które powstało wcześniej (przed otwarciem postępowania upadłościowego), w wyniku spełnienia się przesłanek wskazanych w wymienionych przepisach, tj. zgłoszenia żądania „przeniesienia" własności lokalu oraz dokonania spłat wymaganych przez ustawę (przed otwarciem postępowania upadłościowego). Po zajściu owych zdarzeń spółdzielnia, a w postępowaniu upadłościowym – syndyk albo zarządca, nie może odmówić zawarcia umowy o „przeniesienie" własności lokalu. Takiej możliwości nie przewidują bowiem przepisy prawa upadłościowego.

Syndyk może zrealizować zgłoszone żądania dobrowolnie[410] lub zostać pozwany za bezczynność. Na etapie upadłości przesłanką wytoczenia powództwa przeciwko syndykowi masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej jest bezczynność syndyka. W tym przypadku wyrok sądowy zastępuje oświadczenie woli syndyka (art. 64 KC i art. 1047 § 1 i 2 KPC).

Jeśli warunki finansowe do żądania przekształcenia są już spełnione, art. 49[1] SpMieszkU osobie, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, przyznaje w razie bezczynności spółdzielni prawo wystąpienia do sądu z powództwem na

---

[408] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 349–358.

[409] Autor wskazywał również na uchylony dziś art. 323 PrUpadł (sprzedaż z wolnej ręki przedsiębiorstwa, nieruchomości lub statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego).

[410] Dobrowolne spełnienie przez syndyka masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, po wszczęciu postępowania sądowego w przedmiocie zobowiązania syndyka, może skutkować cofnięciem pozwu i umorzeniem postępowania (post. SA w Warszawie z 14.03.2019 r., VI ACa 1552/15, Legalis).

podstawie art. 64 KC w zw. z art. 1047 § 1 KPC. Artykuł 49 SpMieszkU ma zastosowanie w upadłości do powództwa o zobowiązanie syndyka do złożenia oświadczenia woli z uwagi na jego bezczynność. Syndyk masy upadłości dopuszcza się bezczynności z wykonaniem czynności umożliwiających rozliczenie zadania inwestycyjnego, a tym samym wyodrębnienie i przeniesienie lokalu na rzecz powódki, jeśli nie było żadnych przeszkód, aby z wnioskiem o zezwolenie na wykonanie niezbędnych prac budowlanych koniecznych do zakończenia inwestycji zwrócił się już kilka lat wcześniej[411].

Jeśli pierwszy lokal został wyodrębniony przed ogłoszeniem upadłości, przyjęte wówczas zasady wyodrębnienia lokali determinują postępowanie związane z wyodrębnieniem kolejnych lokali[412]. Natomiast syndyk, a więc i sąd rozpoznający roszczenie w trybie art. $49^1$ SpMieszkU, może ustalić wszystkie niezbędne elementy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu określone w art. 2 WłLokU. Podstawą prawną zobowiązania i powództwa do złożenia oświadczenia woli przeciwko syndykowi masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej stanowią art. 12, $17^{14}$, art. $17^{15}$ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 – w zw. z art. $54^1$ ust. 1 i 2 i art. $49^1$ SpMieszkU w zw. z art. 64 KC i art. 1047 § 1 KPC.

Sąd rozpoznający roszczenie w trybie art. $49^1$ SpMieszkU może także ustalić wysokość ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu wymaganego wkładu budowlanego. Jeżeli ustalenia sądu prowadziłyby do wniosku, że istnieje pewne zadłużenie, czy to z tytułu wkładu budowlanego czy też z tytułu opłat eksploatacyjnych, które nie zostanie uregulowane przez uprawnionego do dnia wyrokowania, to zastosowanie znajdzie art. 1047 § 2 KPC[413]. Świadczenia obciążające powodów nie niweczą wówczas ich roszczenia uwłaszczeniowego jako takiego, lecz opóźniają skutek prawnorzeczowy przewłaszczenia do czasu spełnienia świadczenia. Gdyby zaległość taka istniała, znajdzie to wyraz w orzeczeniu Sądu, do którego to orzeczenia zastosowanie będzie miał art. 1047 § 2 KPC[414].

Tym samym syndyk nie może skutecznie bronić się zarzutem przedwczesności żądania opartym na braku dokonania ostatecznych pomiarów lokali i ostatecznego rozliczenia inwestycji. Jest bowiem obowiązkiem syndyka masy upadłości dokonanie takiego rozliczenia, jeżeli wcześniej ono nie nastąpiło, oraz określenie ostatecznie zarówno danych koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu (powierzchni lokalu, udziału w częściach wspólnych itd.), ale także wyliczenia ewentualnych zaległości osób uprawnionych. Jeżeli od tych obowiązków syndyk się uchyla i jego bezczynność w rozumieniu art. $49^1$ SpMieszkU jest oczywista, ustalenie wszystkich przesłanek wyodrębnienia własności należeć będzie do Sądu.

---

[411] Wyr. SA w Warszawie z 24.02.2016 r., I ACa 1626/13.
[412] Wyr. SA w Warszawie z 24.02.2016 r., I ACa 1626/13.
[413] Wyr. SA w Warszawie z 11.06.2014 r., I ACa 1623/13, LEX nr 1493906.
[414] Wyr. SA w Warszawie z 11.06.2014 r., I ACa 1623/13, podobnie wyr. SA w Warszawie z 12.04.2012 r., I ACa 554/11, w którym wskazano na konieczność oceny żądań przy uwzględnieniu dyspozycji art. 1047 § 2 KPC.

## 3. Umowne przeniesienie własności lokalu przez syndyka jako „sprzedaż w postępowaniu upadłościowym"

Sprzedaż dokonana przez syndyka w postępowaniu upadłościowym ma zasadniczo skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 zd. 1 PrUpadł).

W orzecznictwie sądowym i doktrynie przyjmuje się, że „egzekucyjna sprzedaż" nieruchomości nie jest umową sprzedaży w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, lecz złożoną czynnością procesową, której przebieg i skutki regulują wyczerpująco przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, mające charakter publicznoprawny. Konsekwencją tej złożonej regulacji jest niedziałanie w tym obszarze instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nie jest spełniona przesłanka nabycia „przez czynność prawną" (art. 5 KWU), stanowiącą pojęcie z zakresu prawa cywilnego[415]. Uwagi te mają pełne zastosowanie do sprzedaży nieruchomości przez syndyka w toku postępowania upadłościowego. Zbycie w toku egzekucji lub postępowania upadłościowego nie jest w ogóle zbyciem dokonanym przez spółdzielnię, lecz czynnością organu egzekucyjnego lub syndyka prowadzącą do utraty własności przez spółdzielnię[416].

Dlatego początkowo prezentowana była wykładnia, że użyte w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł pojęcie „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym" musi (może) obejmować jedynie te formy przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie – Prawo upadłościowe, czyli sprzedaż przez syndyka nieruchomości w drodze przetargu, aukcji lub sprzedaż z wolnej ręki – ogłoszone i przeprowadzone zgodnie z przepisami wspomnianej ustawy.

Skoro tak, zawarcie umowy w formie aktu notarialnego przez syndyka z osobą wskazaną przez ustawę (umowę) nie mogło stanowić przejawu „sprzedaży egzekucyjnej". Artykuł 86 ust. 2 PrUpadł przewiduje wszak obowiązek kontraktowania syndyka co do niektórych umów „tradycyjnie" zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową. Artykuły 49 i $49^1$ w zw. z art. $54^1$ SpMieszkU ustanawiają ściśle cywilny, a nie upadłościowy tryb przewłaszczenia osób uprawnionych, choć znajdują zastosowanie w sytuacji, gdy zobowiązanym do dokonania przewłaszczenia osób uprawnionych jest syndyk masy upadłościowej[417]. Wprawdzie sprzedaż w rozumieniu Prawa upadłościowego nie musi odpowiadać konstrukcji umowy sprzedaży przewidzianej w Kodeksie cywilnym (np. sprzedaż licytacyjna), ale by odpowiadała pojęciu „sprzedaż w postępowaniu upadłościowym", musi być formą spieniężenia majątku upadłego. Tymczasem ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało uprzednio prawo spółdzielcze własnościowe, nie jest formą sprzedaży majątku upadłego dokonanej w postępowaniu upadłościowym, gdyż żaden z przepisów ustawy nie pozwala na takie zakwalifikowanie działania

[415] Por. uzasadnienie wyr. SN z 22.09.1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998, nr 7–8, poz. 139.
[416] P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, *Spółdzielnie...*, art. 1 ZmSpMieszkU17, nb 378.
[417] Wyr. SA w Warszawie z 11.06.2014 r., I ACa 1623/13.

syndyka podjętego w celu zadośćuczynienia zgłoszonemu roszczeniu mającemu samodzielną i odrębną podstawę w art. $17^{14}$ i $17^{15}$ SpMieszkU (a także w art. 52 SpMieszkU)[418].

Zatem skoro wyodrębnienie lokalu przez syndyka stanowi podział nieruchomości, jeśli na nieruchomości wyjściowej spółdzielni ciążyła już hipoteka, wówczas hipoteka łączna obciąża wszystkie lokale powstałe przez ten podział. Hipoteka obciąża nieruchomość w takim kształcie prawnym, jaki miała ona w chwili wyjściowego zabezpieczenia hipotecznego; późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. polegające na jej podziale, pozostają bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego[419]. Powstanie hipoteki łącznej nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz jej przekształcenie, dyktowane interesem wierzyciela, polegające na prawnym przystosowaniu stworzonego zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej[420].

Użyte w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł pojęcie „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym" musi obejmować jedynie te formy przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie – Prawo upadłościowe[421]. Zatem ustanowienie odrębnej własności lokalu przez syndyka w toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej nastąpiło w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. $17^{14}$ w zw. z art. 54 SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł; nie może być zakwalifikowane jako sprzedaż w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł. Zatem nie sposób oceniać jej skutków w świetle art. 345, 346 i 348 PrUpadł[422]. Syndyk realizuje, a raczej obowiązany jest na podstawie art. 86 PrUpadł, realizować w toku postępowania upadłościowego roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Podstawowym celem tych unormowań jest stworzenie warunków dla pozyskania środków z majątku upadłego na zaspokojenie wierzycieli upadłego, którym przysługują wierzytelności pieniężne. Niczego nie zmienia to, że warunkiem art. $17^{14}$ w zw. z art. 54 SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł jest dokonanie uprzednio odpowiednich wpłat do spółdzielni z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, ani to, że zobowiązania finansowe osoby uprawnionej do lokalu mogły być zaspokojone na długo przed zgłoszeniem roszczenia o ustanowienie własności lokalu, a nawet przed ogłoszeniem upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Syndyk wykonuje ustawowe roszczenia członków nie w celu zaspokojenia wierzycieli wierzytelności

---

[418] Zdarza się w praktyce spółdzielczej, że art. $17^{14}$ SpMieszkU ma zastosowanie do lokali dopiero co wybudowanych, jeśli najpierw spółdzielnia dokonała przydziału przyszłego lokalu w budowie na warunkach prawa własnościowego, a umowa o budowę (art. 18 ust. 1 SpMieszkU) przewiduje ustanowienie prawa do lokalu dopiero po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

[419] Post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10, a także uchw. SN z 20.03.2003 r., III CZP 1/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 3.

[420] Uchw. SN z 14.07.1994 r., III CZP 85/94.

[421] Dotyczy to właśnie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, której uprzednio przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu; tak w post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10 oraz w post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13.

[422] Post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10.

pieniężnych, ale w celu zrealizowania roszczeń o wykonanie przez upadłego jego zobowiązań niepieniężnych – ze skutkami rzeczowymi na majątku upadłego.

W konsekwencji, jeśli syndyk masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej ustanowił i przeniósł na członków odrębną własność lokali użytkowych np. na podstawie art. $17^{14}$ SpMieszkU i założono księgi wieczyste dla nowych lokali, w których ujawniono hipotekę łączną na rzecz wierzyciela hipotecznego – niezastosowanie art. 76 ust. 1 KWU jest błędne[423]. Artykuł 313 ust. 2 PrUpadł nie może być podstawą odmowy wpisu lub wykreślenia wpisu hipoteki łącznej ustanowionej na lokalu wyodrębnionym „dobrowolnie" na rzecz członka spółdzielni na podstawie art. $17^{14}$ ust. 1 SpMieszkU, analogicznie na podstawie art. 12 ust. 1, art. 39 ust. 1, czy art. 48 ust. 1 SpMieszkU, i to nawet wówczas, gdy chodzi o przekształcenie prawa własnościowego, dla którego przed uwłaszczeniem prowadzona była odrębna księga wieczysta[424].

Pozostaje jedynie pytanie, która sprzedaż ma charakter „sprzedaży upadłościowej" (art. 313 PrUpadł), skoro obecnie w prawie upadłościowym nie ma wymogu, by sprzedaż miała zasadniczo postać licytacji publicznej.

W nowszym orzecznictwie na tle upadłości spółek deweloperskich i kwalifikacji roszczeń z wzajemnych umów deweloperskich Sąd Najwyższy nie podzielił oceny, że o braku możliwości zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł każdorazowo przesądzać miałaby okoliczność, iż do sprzedaży nie doszło w drodze przetargu, aukcji ani w drodze sprzedaży z wolnej ręki. W ocenie Sądu Najwyższego wymieniona w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym" nie musi obejmować jedynie form przenoszenia praw majątkowych, które znane są ustawie – Prawo upadłościowe. Jeśli umowa spełnia wymogi kwalifikacji jako umowa sprzedaży, określone w art. 535 KC, to czynność taka nie zostaje wyłączona poza zakres koniecznego zastosowania do niej art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł, gdyż art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł stanowi o każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą jego zastosowanie są jedynie ramy czasowe dokonania tej czynności prawnej, a mianowicie „w postępowaniu upadłościowym"[425]. Artykuł 313 PrUpadł nie uzależnia uznania czynności prawnej za sprzedaż egzekucyjną od dokonania jej w trybie przetargu czy aukcji albo z wolnej ręki[426], w szczególności umowa nie musi spełniać prawem wymaganej przesłanki sprzedaży z wolnej ręki. Jeśli umowa spełnia przesłanki określone w art. 535 i n. KC, nie ma podstaw do twierdzenia, że jest ona inaczej rozumiana w art. 313

[423] Post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10.

[424] Stanowisko to wyrażono w sprawie, w której dla prawa własnościowego przekształcanego na wniosek członka spółdzielni prowadzona była księga wieczysta, która po jego przekształceniu sama przekształciła się w księgę wieczystą dla odrębnej własności lokalu – do tej księgi należało zatem wpisać obciążającą lokal hipotekę łączną (post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13).

[425] Najpierw wyr. SN z 6.04.2014 r., III CSK 133/16, post. SN z 6.04.2014 r., III CSK 117/16 i wyr. SN z 6.04.2014 r., III CSK 123/16, post. SN z 18.05.2017 r., III CSK 197/16. Następnie stanowisko to rozwinięto w post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16, tak samo w post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16. SN wypowiedział jeszcze dalej idący pogląd, że sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł, nie musi też mieć zawsze konstrukcji w pełni zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży w Kodeksie cywilnym.

[426] Post. SN z 29.05.2019 r., III CSK 86/17.

ust. 1 i 2 PrUpadł[427]. Do takiej kwalifikacji tej czynności prawnej w świetle brzmienia art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł wystarcza samo to, że chodzi w niej o sprzedaż składnika masy upadłości w postępowaniu upadłościowym. Zatem sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł, jest formą spieniężenia przez syndyka majątku upadłego i chociaż taka czynność prawna nie musi mieć zawsze konstrukcji w pełni zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży określonej w Kodeksie cywilnym, to jeśli spełnia wymogi kwalifikacji określone w art. 535 KC, czynność taka nie zostaje wyłączona poza zakres koniecznego zastosowania do niej art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł. Przepis ten stanowi bowiem o każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą jego zastosowanie są jedynie ramy czasowe dokonanej czynności, a mianowicie w postępowaniu upadłościowym[428].

W konsekwencji nabycie praw odrębnej własności lokali przez kontrahenta syndyka następuje w sposób pierwotny bez obciążeń[429]. Jeżeli więc – z uzasadnionych prawnie przyczyn – dojdzie do ważnej sprzedaży przez syndyka składnika masy upadłości nie w przetargu, ani w trybie aukcji, ani z wolnej ręki, za cenę, która została uiszczona jeszcze przed ogłoszeniem upadłości, to nie stanowi to przeszkody do kwalifikowania tej czynności prawnej jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł z wynikającymi stąd wszystkimi skutkami: jej dokonanie wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej oraz powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej.

Wykładnia ta jest na tyle ustabilizowana, że Sąd Najwyższy odmawiał do niedawna przyjmowania skarg kasacyjnych do rozpoznania na tle zagadnienia prawnego, „czy rzeczywiście każda sprzedaż nieruchomości obciążonej hipotecznie dokonywana w toku postępowania upadłościowego, bez względu na jej podstawę, ma skutki sprzedaży egzekucyjnej", „bez względu na to, kiedy została uiszczona cena sprzedaży, czy też tylko ta część, która została uiszczona po dniu ogłoszenia upadłości". Sąd Najwyższy uznał, że na te wątpliwości odpowiedziało już konsekwentne stanowisko orzecznictwa i brak potrzeby uzyskania kolejnej wypowiedzi Sądu Najwyższego[430], skoro w orzecznictwie tym utrwalił się pogląd, że art. 313 PrUpadł stosuje się w przypadku zawarcia przez syndyka masy upadłości dewelopera z nabywcą umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, choćby zapłata ceny nastąpiła przed ogłoszeniem upadłości[431].

Przez pojęcie „sprzedaż" obecnie należy rozumieć każdy sposób spieniężenia składników masy upadłości, który dopuszczają przepisy Prawa upadłościowego lub innych ustaw. Wówczas także do spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie pogląd, zgodnie z którym

---

[427] Post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16.

[428] Post. SN z 30.01.2018 r.: III CSK 379/16 i III CSK 385/16, por. postanowienia SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16 oraz z 6.04.2017 r., III CSK 117/16.

[429] Post. SN z 17.07.2020 r., III CSK 362/17, w którym SN oddalił skargę kasacyjną na uchylenie wpisu hipoteki łącznej.

[430] Post. SN z 6.06.2018 r., III CSK 42/18 i III CSK 43/18.

[431] Post. SN z 15.01.2019 r., III CSK 172/18.

skutki sprzedaży egzekucyjnej ma również umowa sprzedaży lokalu w postępowaniu upadłościowym, zawarta z syndykiem w formie aktu notarialnego po ogłoszeniu upadłości (spółki akcyjnej), również umowa sprzedaży dokonana w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej[432]. Istotne jest jedynie to, że umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego już po ogłoszeniu upadłości spółki akcyjnej, a sprzedawcą lokalu był syndyk masy upadłości tej spółki w jej postępowaniu upadłościowym[433].

Funkcja sprzedaży egzekucyjnej i łączące się z nią skutki przemawiają za tym, aby w celu uzyskania jak najwyższej ceny do sprzedaży egzekucyjnej dochodziło w trybie przetargu lub aukcji albo z wolnej ręki (art. 311 PrUpadł) i aby zapłata ceny nastąpiła po zawarciu umowy, a otrzymana od kupującego kwota była użyta do zaspokojenia wierzycieli w przewidziany w ustawie sposób. Takie wykorzystanie sprzedaży egzekucyjnej harmonizuje z celami postępowania upadłościowego.

Zasadniczym obszarem zastosowania art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł jest sprzedaż przez syndyka składników masy upadłości w trybie przetargu lub aukcji albo z wolnej ręki za zapłatą ceny po zawarciu umowy i użycie wpłaconej ceny do zaspokojenia wierzycieli w określony w ustawie sposób. Nie wyklucza to jednak, że z uzasadnionych przyczyn dojdzie do ważnej sprzedaży przez syndyka składnika masy upadłości nie w przetargu ani w trybie aukcji, ani z wolnej ręki, za cenę, która została uiszczona jeszcze przed ogłoszeniem upadłości. Nie stanowi to przeszkody do kwalifikowania tej czynności prawnej jako sprzedaży egzekucyjnej w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł z wynikającymi stąd wszystkimi skutkami. Sąd Najwyższy podzielił pogląd o zastosowaniu w tych sprawach do umów o nabycie lokali od syndyka art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł i tym samym o wyłączeniu zastosowania art. 76 ust. 1 KWU, na podstawie którego dokonano kwestionowanego wpisu hipotek łącznych[434]. W ocenie Sądu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł jest przepisem szczególnym w stosunku do powołanego jako podstawa prawna żądanego wpisu hipotek art. 76 ust. 1 KWU. Artykuł 313 ust. 1 i 2 PrUpadł jako przepis szczególny wyłącza w zakresie w nim uregulowanym zastosowanie art. 76 ust. 1 KWU – także w przypadkach podziału nieruchomości zabudowanej przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Jednakże stanowisko to nie jest jednolite. Sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym w powyższym rozumieniu musi ponadto mieć na celu uzyskanie środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, gdyż art. 313 PrUpadł związany jest z naturą

[432] Nie pozbawia to umowy notarialnej charakteru „sprzedaży w toku postępowania upadłościowego" przyrzeczonej czynności prawnej; tak post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16.

[433] Post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16.

[434] Sprawy o takich samych stanach faktycznych (post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16; post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 117/16; post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 123/16; post. SN z 6.04.2017 r., III CSK 133/16; post. SN z 18.05.2017 r., III CSK 197/16). Sąd Rejonowy oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej hipotek łącznych oraz utrzymał w mocy zaskarżony wpis w zakresie wydzielenia lokalu bez obciążeń z księgi „macierzystej" do księgi założonej dla lokalu.

i celem czynności likwidacyjnych[435]. Wskazuje się, że ustanowienie 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 m.in. w art. $17^{14}$ SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł i art. $54^{1}$ SpMieszkU, nie może być utożsamiane ze „sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym" w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł[436]. Bardziej generalnie, zawieranie przez syndyka umów przenoszących własność w wyniku zgłoszonych żądań członków nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym[437].

Sąd Najwyższy powraca do spostrzeżenia, że przy wykładni art. 313 PrUpadł nie można abstrahować od lokalizacji tego przepisu, który umieszczony jest w tytule VII „Likwidacja masy upadłości" części pierwszej Prawa upadłościowego. Przez likwidację masy upadłości należy rozumieć czynności polegające na spieniężeniu majątku upadłego w określonym celu – uzyskania funduszy mających służyć zaspokojeniu wierzycieli (art. 311 ust. 1 PrUpadł). Powyższe zasady nie obowiązują, gdy syndyk zbywa aktywa w innym celu niż likwidacja masy upadłości. Od podejmowanych przez syndyka czynności likwidacyjnych należy odróżnić inne czynności, których może on dokonywać w toku postępowania upadłościowego, a które nie mają bezpośrednio na celu spieniężenia majątku upadłego (wykonywanie umów wzajemnych zawartych przez upadłego, wykonywanie czynności koniecznych dla dalszego prowadzenia przedsiębiorstwa upadłego)[438]. Jeżeli więc syndyk prowadzi dalej przedsiębiorstwo upadłego i w ramach związanych z tym czynności zbywa wytwarzane towary handlowe, niemożliwe jest przyjęcie, że sprzedaż wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej, a nabycie towarów przez kontrahenta ma charakter pierwotny. W takiej sytuacji oczywiście nie znajdują zastosowania reguły dotyczące trybu zbywania składników masy upadłości. Nie jest więc wystarczające do objęcia zakresem unormowania art. 313 PrUpadł, by sprzedaż następowała po prostu w czasie trwania postępowania upadłościowego[439].

W 2017 r. pojawiła się także nowa linia orzecznicza[440] dla wyjaśnienia sytuacji, gdy umowa ustanowienia i sprzedaży (przeniesienia) odrębnej własności wybudowanego lokalu mieszkalnego została zawarta przez syndyka masy upadłości w toku postępowania upadłościowego, lecz kupujący lokal zapłacili całą cenę wcześniej niż moment zawarcia umowy z syndykiem. Dla kwalifikacji umowy jako „sprzedaży w postępowaniu upadłościowym" nie ma istotnego znaczenia fakt, kiedy została zapłacona cała kwota odpowiadająca wysokością cenie umowy

[435] Dotyczy to właśnie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, której uprzednio przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, tak w post. SN z: 14.01.2011 r., II CSK 361/10; z 14.01.2011 r., II CSK 364/10 oraz 27.02.2014 r., II CSK 350/13.

[436] Post. SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13 i II CSK 351/13, LEX nr 1477434; post. SN z 14.01.2011 r., II CSK 364/10 i II CSK 361/10.

[437] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 349.

[438] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17.

[439] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17.

[440] Zapoczątkowana w 2017 r. w post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16.

sprzedaży określonej w umowie zawartej z syndykiem. Mogła być zapłacona wcześniej przez nabywców w toku postępowania upadłościowego, zanim syndyk zawarł umowę notarialną (jak w umowach deweloperskich lub w razie dochodzenia roszczeń uwłaszczeniowych po uregulowaniu brakujących kwot zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wówczas skutki sprzedaży egzekucyjnej zostaną zachowane, choć wpłaty nabywców powiększają fundusze masy upadłości do rozdziału między wierzycieli. Kwota wpłacona za lokal nabyty jako składnik masy upadłości w toku postępowania upadłościowego od syndyka trafia do majątku upadłego, jej wpłata więc nie pozostaje bez wpływu na rozmiar masy upadłości i podlegających zaspokojeniu z niej wierzytelności[441]. Znów stanowisko to nie jest jednolite.

Co więcej, kwota ceny (pełnego wynagrodzenia czy wkładu budowlanego) mogła być także wniesiona wcześniej, jeszcze przed ogłoszeniem upadłości spółki lub spółdzielni, np. zaraz po zawarciu umowy przedwstępnej lub umowy deweloperskiej. Nie jest tak, że skoro zapłata ceny za lokal mieszkalny nastąpiła jeszcze przed ogłoszeniem upadłości (spółki akcyjnej – dewelopera), to nie jest to „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym". Fakt ten nie wyłącza stosowania art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł, a art. 76 ust. 1 KWU nie ma zastosowania. Artykuł 313 PrUpadł nie uzależnia uznania czynności prawnej za sprzedaż egzekucyjną od zapłacenia ceny w toku postępowania upadłościowego[442].

Pojawia się wówczas oczywiste pytanie o ewentualne pokrzywdzenie ogółu wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej lub spółki. Nie wiadomo, czy jeżeli cena została zapłacona w całości przed datą ogłoszenia upadłości uprawniony, o którym mowa w art. 313 ust. 2 PrUpadł, nabywa w ogóle prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa hipoteki (i czy wobec tego wskazany przypadek jest przypadkiem wygaśnięcia hipoteki bez zaspokojenia), a jeśli jednak tak – to z całej ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości, czy też tylko z tej części, która została uiszczona po dniu ogłoszenia upadłości[443]. Z punktu widzenia wierzycieli upadłego najkorzystniejsza jest sytuacja, gdy do zapłaty ceny dochodzi dopiero po zawarciu umowy sprzedaży przez syndyka – wówczas cena ta podnosi wartość masy upadłości, służąc zaspokojeniu wszystkich wierzycieli, a nie tylko klientów dewelopera.

Kwalifikacji transakcji jako sprzedaży w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł nie sprzeciwia się też okoliczność, że sprzedaży dokonano (przed 2016 r.[444]) w wykonaniu postanowień wcześniej zawartej umowy przedwstępnej. Przeszkodą nie jest w tym przedmiocie art. 98

[441] Post. SN z 29.05.2019 r., III CSK 86/17; podobny pogląd wyrażono także w post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16 oraz w post. SN z 6.04.2017 r.: III CSK 117/16, III CSK 123/16 oraz III CSK 133/16.

[442] Post. SN z 29.05.2019 r., III CSK 86/17.

[443] Sąd Najwyższy odmawiał dotychczas odpowiedzi na tak sformułowane zagadnienie prawne; por. post. SN z 6.06.2018 r.: III CSK 42/18 oraz III CSK 43/18.

[444] Zagadnienie to obecnie nie występuje, gdy zgoda sędziego-komisarza na sprzedaż notarialną została wydana w nowym stanie prawnym przewidującym od 1.01.2016 r. dopuszczalność wykonania zobowiązania upadłego niewynikającego z umowy wzajemnej na podstawie art. 98 ust. ust. 1 i 1c w zw. z art. 448 PrUpadł; por. post. SN z 17.07.2020 r., III CSK 362/17.

ust. 1 PrUpadł, ponieważ umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną[445]. Nawet tak wczesna wpłata kwoty odpowiadającej pełnej cenie przedmiotu sprzedaży nie sprzeciwia się uznaniu, że czynność prawna dokonana przez kupujących z syndykiem nie jest umową sprzedaży dokonaną w postępowaniu upadłościowym[446].

Jednak stanowisko to również nie jest jednolite. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy orzekł, że sprzedażą objętą hipotezą art. 313 PrUpadł nie jest dokonana sprzedaż mająca na celu wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej przed ogłoszeniem upadłości. Wykonanie zobowiązania obciążającego upadłego przed ogłoszeniem upadłości nie ma na celu maksymalizacji świadczenia wzajemnego uzyskiwanego przez masę[447]. Trudno byłoby wyjaśnić również, dlaczego nabycie przedmiotu świadczenia wychodzącego z masy ma charakter pierwotny, co nie miałoby przecież miejsca, gdyby świadczenie spełnił sam upadły przed ogłoszeniem upadłości[448]. Wreszcie, nie można się zgodzić na rozszerzenie zasięgu stosowania art. 313 PrUpadł i bezobciążeniowego wyodrębniania lokali. Mogłoby to skłaniać do wszczynania postępowań upadłościowych, których celem nie byłoby zaspokojenie wierzycieli zgodnie z zasadami obowiązującymi w takich postępowaniach, a jedynie przeniesienie własności nieruchomości na rzecz osób uprawnionych z umów przedwstępnych, kosztem wierzycieli, którzy uzyskali zabezpieczenie hipoteczne – taki rezultat byłby w oczywisty sposób sprzeczny z celem prowadzenia postępowania upadłościowego wyrażonym w art. 2 ust. 1 PrUpadł[449].

Orzecznictwo to dotyczy nie spółdzielni mieszkaniowych, lecz umów zawieranych w obrocie deweloperskim przed 1.01.2016 r. Ma ono jednak **bezpośrednie przełożenie prawne na stosunki panujące w spółdzielniach mieszkaniowych**, zarówno w zakresie realizacji w postępowaniu upadłościowym ustawowych zobowiązań spółdzielni o przeniesienie własności nieruchomości, jak i wykonania spółdzielczych umów o budowę lokali, do których obecnie stosuje się te same zasady ogólne, jakie miały zastosowanie do umów deweloperskich przed wprowadzeniem odrębnego postępowania upadłościowego wobec deweloperów.

W jednym z najnowszych orzeczeń stwierdzono, że zbycie w trybie art. $17^{14}$ SpMieszkU wydzielonej nieruchomości lokalowej należy traktować jako dokonane w ramach postępowania upadłościowego przy odpowiednim zastosowaniu art. 313 ust. 2 PrUpadł, gdyż wobec zrealizowania roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w jego miejsce nie mogło

[445] Jeśli przed 1.01.2016 r. sędzia-komisarz zezwolił na wykonanie umowy przedwstępnej zawartej przed ogłoszeniem upadłości jako umowy wzajemnej, to takie rozstrzygnięcie było sprzeczne z ugruntowanym stanowiskiem, które nie uznaje umów przedwstępnych za umowy wzajemne (wyr. SN z: 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120; 26.06.2003 r., V CKN 417/01, LEX nr 157326; 2.04.2004 r., III CK 537/02, LEX nr 172786; 30.05.2006 r., IV CSK 66/06, LEX nr 369149; 30.01.2013 r., V CSK 80/12, LEX nr 1314486; 12.06.2013 r., II CSK 655/12, LEX nr 1363193; 6.03.2015 r., III CSK 155/14, OSNC 2016, nr 3, poz. 33; 25.02.2016 r., III CSK 136/15, LEX nr 2023159).

[446] Post. SN z 10.03.2017 r., III CSK 91/16 oraz z 6.04.2017 r., III CSK 117/16.

[447] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17.

[448] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17.

[449] Post. SN z 24.06.2019 r., III CSK 259/17.

już powstać uprawnienie do zaspokojenia tego roszczenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży. Natomiast skutki z art. 313 ust. 1 i 2 PrUpadł mają odpowiednie zastosowanie do innych praw osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 PrUpadł. W ich miejsce uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej z wykonania na podstawie art. 98 PrUpadł umowy wzajemnej. Stosownie do art. 345 ust. 1 PrUpadł, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu. Wierzytelności i prawa te są zaspakajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa[450]. Sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym z założenia wymaga zapłaty ceny za rzecz lub prawo, które jest przenoszone na nabywcę i to w chwili, gdy dochodzi do skutku, podczas gdy zobowiązania osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stosunku do spółdzielni ze wskazanych wyżej tytułów mogą być zaspokojone na długo przed zgłoszeniem roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, a nawet przed ogłoszeniem jej upadłości, a sposób zadysponowania środkami wpłaconymi na poczet zaspokojenia tych zobowiązań przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, pozostaje poza kontrolą wierzycieli spółdzielni, w tym także wierzycieli korzystających z zabezpieczeń rzeczowych na jej majątku.

Wreszcie, w celu uzasadnienia bezobciążeniowego nabycia prawa do lokalu w drodze wykonania przez syndyka żądania członka spółdzielni zgłoszonego w oparciu o roszczenie z art. $17^{14}$ w zw. z art. 54 SpMieszkU w zw. z art. 86 PrUpadł, należy wskazać, że żądanie to zmierza do przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego przysługującego tej samej określonej osobie do lokalu, więc zrealizowanie tego roszczenia nie powoduje przejścia prawa do lokalu na inny podmiot (nieodpłatnie lub w zamian za zapłatę jego równowartości). Powoduje natomiast zniknięcie tego prawa, które pierwotnie obciążało nieruchomość spółdzielni i powstanie w to miejsce przedmiotu dla prawa o intensywniejszej treści – tak opisane przekształcenie nie da się zakwalifikować jako „podział nieruchomości" w rozumieniu art. 76 ust. 1 i 4 KWU. Są to argumenty analogiczne do stanowiska Sądu Najwyższego w najnowszym orzecznictwie na tle skutków art. $17^{18}$ SpMieszkU[451]. Zresztą, gdyby nie zostało zgłoszone takie roszczenie do syndyka, a w postępowaniu upadłościowym doszłoby do sprzedaży nieruchomości w zasobach spółdzielni innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa, wówczas prawo własnościowe i tak przekształci się w odrębną własność lokalu na mocy art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU.

[450] Post. SN z 30.01.2018 r.: III CSK 379/16 i III CSK 385/16.
[451] Zob. rozdział III.7. niniejszego opracowania.

Z uwagi na te skutki art. $17^{18}$ SpMieszkU, po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej – co do zasady – nie jest dopuszczalne zabezpieczenie roszczenia ustawowego określonego w art. $17^{14}$ SpMieszkU przez wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się procesie na podstawie art. 64 KC w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni. Ostrzeżenie takie wprawdzie nie stanowi obciążenia nieruchomości, a jedynie ma znaczenie dla oceny dobrej wiary nabywcy, to jednak – co do zasady – brak jest interesu prawnego w udzieleniu takiego zabezpieczenia. Wniosek na podstawie art. 730 i $730^{1}$ oraz art. 755 § 1 pkt 5 KPC jest niedopuszczalny. Z uwagi na art. $17^{18}$ SpMieszkU ewentualne zbycie nieruchomości w toku postępowania upadłościowego nie uszczupli praw posiadacza prawa własnościowego i nie uniemożliwi mu realizacji celu roszczenia z art. $17^{14}$ SpMieszkU, skoro powód może swoje roszczenia zaspokoić w trybie art. $17^{18}$ SpMieszkU[452].

## 4. Żądanie uwłaszczenia najemców

Ustawowe roszczenie o uwłaszczenie zostało przyznane dwóm szczególnym grupom najemców, niebędących członkami spółdzielni (także obecnie nie są objęci członkostwem *ex lege* i skutkiem art. 3 SpMieszkU), wymienionym w art. 39 i 48 SpMieszkU. Możliwości uwłaszczenia nie przewidziano dla innych grup najemców w budynkach spółdzielni mieszkaniowych (w mieszkaniach rotacyjnych, czy dla komercyjnych najemców w budynkach spółdzielczych zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU, najemców o umiarkowanym czynszu w budynkach, których budowę współfinansował Bank Gospodarstwa Krajowego).

W art. 39 ust. 1 SpMieszkU chodzi przede wszystkim o najemcę, który jeszcze przed zawarciem umowy najmu wpłacił do spółdzielni kwoty pokrywające pełne koszty budowy, ewentualnie gruntownego remontu lub adaptacji, lokalu użytkowego. Osoby te sfinansowały budowę swoich lokali na zasadach spółdzielczych (wnosząc świadczenia zwane lub konstruowane jako „wkład budowlany"), a więc pokrywając w końcu pełne koszty budowy lokali oddawanych im w najem. W praktyce działania spółdzielni mieszkaniowych przed 2001 r. strony uzgadniały, że spółdzielnia wybuduje lub przygotuje z uzyskanych od przyszłego najemcy środków lokal i udostępni go stronie umowy na warunkach najmu, a nie spółdzielczego prawa do lokalu. Poniesienie w pełni kosztów budowy w rozumieniu art. 39 ust. 1 SpMieszkU ma tym bardziej miejsce wtedy, gdy najemca wybudował własnym staraniem lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, oddany mu następnie do korzystania na podstawie umowy najmu[453]. Artykuł 39 ust. 1 SpMieszkU ma bowiem na celu swego rodzaju wynagrodzenie ekonomicznej nierówności stron umowy najmu, która została ukształtowana w przeszłości z uwagi na obowiązujące restrykcyjne rozwiązania prawne. Jak

[452] Post. SA w Warszawie z 18.03.2008 r., I ACz 229/08.
[453] Post. SN z 25.06.2018 r., V CSK 56/18, Legalis; wyr. SN z 15.05.2015 r., V CSK 504/14, Legalis.

słusznie zauważono w orzecznictwie[454], przed 1990 r. często spotykana była praktyka budowania lokali o charakterze użytkowym w budynkach spółdzielczych na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową, która w zamian za **partycypację określonej osoby w kosztach budowy** budynku zobowiązywała się zawrzeć z nią w przyszłości umowę najmu lokalu użytkowego wybudowanego za środki uzyskane od tej osoby lub z udziałem tych środków. Jak łatwo zauważyć, umowy spółdzielni z przyszłymi najemcami trudno było nazwać w pełni ekwiwalentnymi, skoro w zamian za przekazanie spółdzielni środków finansowych o znacznej nieraz wartości w postaci wkładu budowalnego (wkładu garażowego) osoba ta uzyskiwała tylko status najemcy lokalu. Uprawnienia najemcy z uwagi na ich obligacyjny i ograniczony czasowo charakter mają niewątpliwie wartość niewspółmierną w stosunku do prawa własności, a nawet do ograniczonych praw rzeczowych, jednak umowy te zawierano w minionym okresie z uwagi na ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez osoby fizyczne i dysponowania nieruchomościami przez same spółdzielnie mieszkaniowe. Zainteresowane osoby były faktycznie zmuszone zawierać tego rodzaju umowy ze spółdzielniami głównie z uwagi na obowiązujące regulacje prawne.

Dlatego zgodnie z art. 39 ust. 1 SpMieszkU spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu – po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu – na pisemne żądanie:

- najemcy lokalu użytkowego, w tym najemcy garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni;
- najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni.

W literaturze zaproponowano, że choć w przepisie art. 39 ust. 1 SpMieszkU mowa jest wyłącznie o najemcy lokalu użytkowego, to prawo żądania uwłaszczenia powinno przysługiwać także niektórym dzierżawcom lokali użytkowych należących do spółdzielni, skoro najem i dzierżawa pełnią zbliżone funkcje i treść ich regulacji polega na odnoszeniu przepisów o najmie do dzierżawy w sposób odpowiedni (art. 694 KC)[455]. Możliwość uwłaszczenia na podstawie art. 39 ust. 1 SpMieszkU objęłaby w praktyce dzierżawców gruntu i znajdującego się na tym gruncie „całego" budynku użytkowego, w którym prowadzona jest zazwyczaj działalność gospodarcza[456]. W orzecznictwie przyjęto, że wymóg sfinansowania budowy

[454] Por. wyr. TK z 29.05.2001 r., K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.

[455] R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 283.

[456] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 337. Por. też wyr. SA w Łodzi z 19.11.2018 r., I ACa 1653/17, LEX nr 2626077; z 15.06.2016 r., I ACa 1787/15, LEX nr 2106888, gdzie odpowiednie stosowanie art. 39 SpMieszkU do dzierżawców gruntu uznano za niezgodne z *ratio legis* jego wprowadzenia i naruszające wyjątkowy charakter tej regulacji wykluczający rozszerzające stosowanie. Jednak w wyr. SA

lokalu lub budynku powoduje, iż roszczenie z art. 39 ust. 1 SpMieszkU nie przysługuje podmiotowi, który jest (wyłącznie) dzierżawcą gruntu, ale nie jest jednocześnie (tzn. nie stał się) dzierżawcą ani najemcą lokalu użytkowego znajdującego się w budynku, nawet jeśli to ten dzierżawca gruntu wzniósł budynek na wydzierżawionej nieruchomości, z jego środków i za zgodą spółdzielni, ale umowa dzierżawy nie rozciąga się na wzniesiony budynek[457]. Umowa nie rozciąga się z samej istoty dzierżawy na wzniesiony budynek, jeśli tak nie zostało to uregulowane wyraźnie w umowie[458], zatem zdecydowana większość najemców nie kwalifikuje się do przyznania im roszczenia o uwłaszczenie.

Zdarzało się jednak również, że spółdzielnie mieszkaniowe zawierały umowy dzierżawy pojedynczych lokali użytkowych i garaży, i dlatego zaproponowano, by art. 39 ust. 1 SpMieszkU miał odpowiednie zastosowanie do niektórych dzierżawców lokali i budynków użytkowych w spółdzielni mieszkaniowej – oczywiście nadal z zastrzeżeniem, że odpowiednie stosowanie nie znosi wymogu, by dzierżawca lub jego poprzednik prawny pokrył koszty budowy tego lokalu lub budynku[459].

Jeśli najemca (lub dzierżawca) wymieniony w art. 39 ust. 1 SpMieszkU wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w tym przepisie, a następnie umarł i brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC, wówczas po śmierci takiego najemcy jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni (art. $48^1$ ust. 3 SpMieszkU). Problem w tym, że w tym przypadku w zasadzie brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC, skoro przepis ten dotyczy jedynie lokali mieszkalnych, a nie lokali użytkowych – przynajmniej w zakresie lokali użytkowych i garaży. Na mocy bowiem przepisu szczególnego art. 2 ust. 2 SpMieszkU akurat do najmu pracowni twórcy przeznaczonej do prowadzenia działalności w zakresie kultury i sztuki art. 691 KC znajduje zastosowanie, gdyż art. 2 ust. 2 SpMieszkU nakazuje odnosić przepisy reżimu właściwego dla lokali mieszkalnych do takich pomieszczeń i (pracowni)[460].

Z kolei w art. 48 ust. 1 SpMieszkU chodzi o szczególną grupę najemców pozaspółdzielczych zajmujących przejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe tzw. byłe mieszkania zakładowe o charakterystycznym (tj. niespółdzielczym) sposobie finansowania ich budowy[461].

---

w Łodzi z 19.11.2018 r., I ACa 1653/17, sąd zinterpretował umowę dzierżawy jako w istocie umowę najmu nieruchomości przeznaczonej na kwiaciarnię.

[457] Wyr. SN z 2.12.2011 r., III CSK 66/11, Legalis.

[458] Wyr. SA w Łodzi z 15.06.2016 r., I ACa 1787/15.

[459] Por. A. Koprowski, *Możliwość wykupu lokalu użytkowego przez najemcę spółdzielni mieszkaniowej*, „Nieruchomości" 2008, nr 4, s. 8.

[460] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...* (2018), s. 316.

[461] Cechą wspólną dawnych mieszkań zakładowych jest sposób sfinansowania ich budowy. Na finansowanie przedsięwzięć budowlanych przekazywane były środki z funduszy tworzonych w ramach organizacji przedsiębiorstw państwowych i innych jednostek gospodarki uspołecznionej (por. E. Gniewek, *O tworzeniu zasobu mieszkań zakładowych – kilka refleksji jurydycznych*, „Acta Universitatis Wratislaviensis", seria Prawo, nr 186/1990, s. 55–57). Na budownictwo mieszkań objętych 1.01.1988 r. jedną kategorią mieszkania zakładowego przeznaczano zarówno zakumulowane środki zakładowych funduszy mieszkaniowych, tworzonych

Warto podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe nabywały nieruchomości mieszkalne wraz z najemcami także w toku postępowań upadłościowych spółek handlowych i likwidacji przedsiębiorstw państwowych[462]. Co ciekawe, w przeszłości także niektóre spółdzielnie mieszkaniowe budowały lub nabywały nowo wybudowane domy z takimi mieszkaniami, np. domy zakładowe z mieszkaniami lokatorskimi dla emerytów i rencistów, domy eksperymentalne dla osób starszych – tzw. domy seniora budowane w latach 1974–1990, domy dla zasłużonych kombatantów budowane w latach 1979–1980[463]. Spółdzielnia mieszkaniowa może następnie ustanowić i przenieść odrębną własność każdego lokalu mieszkalnego, który poprzednio był tzw. mieszkaniem zakładowym[464].

Zgodnie z art. 48 ust. 1 SpMieszkU na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu; wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania albo wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, albo wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie (wtedy wysokość ustalonego przez spółdzielnię „wkładu budowlanego" wnoszonego przez najemców

głównie z obowiązkowego lub fakultatywnego procentowego odpisu z funduszu płac pracowniczych. Artykuł 48 ust. 1 SpMieszkU nie ogranicza swego stosowania tylko do nieruchomości przejętych na podstawie notarialnej umowy przekazania ani nie odnosi się tylko do takiej sytuacji, gdy spółdzielnia nabywa od przedsiębiorstwa państwowego nieruchomość w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego; wówczas bowiem niezbędne byłoby wyraźne odesłanie do art. 4 ustawy z 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), co nastąpiło jedynie w odniesieniu do pobocznej regulacji kaucji mieszkaniowych (por. wyr. SN z 27.03.2013 r., V CSK 181/12, LEX nr 1324341). Artykuł 48 ust. 1 SpMieszkU posługuje się inną terminologią niż wspomniana ustawa z 12.10.1994 r. Szerokie pojęcie przejęcia obejmuje o wiele więcej sytuacji niż pojęcie „przekazania" na podstawie tej ustawy. Artykuł 48 ust. 1 SpMieszkU odnosi się zatem do lokali przejętych nieodpłatnie na podstawie wszelkiego dopuszczalnego tytułu prawnego. Obejmuje także *expressis verbis* odpłatne nabywanie lokali, które występowało i występuje o wiele rzadziej niż nieodpłatne formy przejęcia nieruchomości; por. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2016), s. 336. W literaturze podaje się, że trudno nawet szacować, w jakich sytuacjach następowało odpłatne nabywanie dawnych mieszkań zakładowych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Z prawnego punktu widzenia nie obowiązywała szczególna podstawa prawna takiego przejęcia, zatem zastosowanie znajdowały ogólne przepisy prawa cywilnego. Jak można się domyślać, zdecydowanie najrzadziej dochodziło do nabycia budynków zakładowych za cenę rynkową. W piśmiennictwie odnotowano jednak przypadki nabywania budynków mieszkalnych przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach postępowania egzekucyjnego (por. A. Antkiewicz, *Problem wykupu mieszkań zakładowych w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego" 2011, nr 4, s. 43).

[462] Dowodzi tego stan faktyczny w sprawie będącej podstawą wystąpienia przez sąd z pytaniem prawnym rozstrzygniętym wyr. TK z 19.06.2012 r., P 27/10, OTK-A 2012, nr 6, poz. 64.

[463] Por. wyr. SA w Krakowie z 7.05.2013 r., I ACa 573/13, Legalis.

[464] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu)*, cz. 2, MoP 2011, nr 8, s. 414 i n.

nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie).

Jeśli jednak najemca wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 48 SpMieszkU, następnie umarł, a brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC, wówczas po śmierci takiego najemcy jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni (art. $48^1$ ust. 3 SpMieszkU). Poza tym żądanie zawarcia umowy przysługuje również osobie bliskiej takiego najemcy (art. 48 ust. 2 SpMieszkU) – zapewne w innych sytuacjach wygaśnięcia najmu niż wskutek śmierci najemcy.

Na koniec warto zauważyć, że roszczenia najemców z art. 39 ust. 1 i art. 48 ust. 1 SpMieszkU lub ich następców (art. $48^1$ SpMieszkU) mają sens i mogą być dochodzone tylko do momentu, w którym w toku upadłości likwidacyjnej syndyk nie sprzeda budynku podmiotowi niebędącemu inną spółdzielnią mieszkaniową. Po sprzedaży budynku przez syndyka wymienieni najemcy tracą prawo realizacji uprawnienia do uwłaszczenia. Ich prawo najmu jest kontynuowane tym razem jako zwykłe „cywilne" prawo najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w przypadku którego wynajmującym nie jest już spółdzielnia mieszkaniowa i przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie znajdują już zastosowania. Taka możliwość przysługuje tak długo, jak długo syndyk nie sprzeda jeszcze budynku, chyba że nabywcą budynku z najemcami będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa; wówczas nie ustaje możliwość kierowania przez najemcę określonego rodzaju lokalu żądań o uwłaszczenie (*in natura*) na podstawie art. 39 ust. 1 oraz art. 48 ust. 1 SpMieszkU – tym razem wobec innej spółdzielni mieszkaniowej.

# V. Zawieranie układu ze spółdzielnią mieszkaniową

## 1. Czy spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć układ z wierzycielami?

W 1934 r. (wzorem praw zaborczych) wprowadzono dwa osobne postępowania: postępowanie upadłościowe regulowane rozporządzeniem z 1934 r. oraz postępowanie układowe regulowane Prawem o postępowaniu układowym z 1934 r. Dualizm ten obowiązywał do 2003 r., czyli do wejścia w życie Prawa upadłościowego i naprawczego[465].

Przepisy ustaw spółdzielczych posługują się od 1920 r. konsekwentnie pojęciem „postępowanie upadłościowe". Po 1961 r. na tle brzmienia art. 88 SpZwU pojawiła się wątpliwość, czy i w jakim zakresie w postępowaniu upadłościowym spółdzielni stosowało się odrębne przepisy o postępowaniu układowym. Przede wszystkim wskazywano, że skoro art. 137 PrSpółdz odsyłał jedynie do prawa upadłościowego (a nie także do prawa układowego), ewentualne zawarcie układu było możliwe, ale następowało według zasad określonych w prawie upadłościowym (układ w upadłości), a nie według przepisów prawa o postępowaniu układowym. Wniosku takiego nie obalało odesłanie do art. 5 § 2 PrUpadł34 dopuszczającego złożenie wniosku o otwarcie postępowania układowego[466].

Po 1983 r. prezentowana była jeszcze bardziej restrykcyjna wykładnia, zgodnie z którą brak w Prawie spółdzielczym analogicznego rozwiązania do art. 88 SpZwU prowadził już wprost do wniosku, że nawet w postępowaniu upadłościowym nie stosowano przepisów o postępowaniu układowym[467], choć jednocześnie wyrażano opinię, że powinno się to zmienić, by prawo spółdzielcze zawierało odesłanie do stosowania przepisów o postępowaniu układowym[468]. Powodem utrzymywania **niemożności zawarcia układu nawet w toku postępowania upadłościowego** spółdzielni mieszkaniowych był argument, że zgodnie z art. 171 PrUpadł34, po ustaleniu listy wierzytelności upadły mógł zawrzeć układ z wierzycielami nieuprzywilejowanymi, gdy zapewnione jest zaspokojenie wierzycieli uprzywilejowanych – układ był przyjmowany przez zgromadzenie wierzycieli, a sąd go zatwierdzał (art. 189 PrUpadł34). W praktyce było to nie do pomyślenia w warunkach gospodarki nakazowo-rozdzielczej i obowiązku zrzeszania się spółdzielni w ramach ruchu spółdzielczego zorganizowanego wokół

---

465 Ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst pierw. Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.).
466 Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 87.
467 Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 76.
468 L. Stecki, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1981, s. 137.

centralnych związków spółdzielczych. Z zasad finansowania spółdzielni w PRL wynikało, że korzystały one w znacznej części z państwowych kredytów bankowych, zatem możliwość zawarcia układu praktycznie nie występowała. Przy trudnościach płatniczych rozliczenie z kredytodawcą następowało najczęściej przez otwarcie likwidacji kontrolowanej przez centralny związek spółdzielczy i rozdysponowanie majątku spółdzielni na inne podmioty państwowe, a nie przez otwieranie upadłości, w toku której mogłoby dojść do zawarcia układu.

Podejście do wykładni przepisów Prawa spółdzielczego i Prawa upadłościowego w zakresie wszczynania odrębnego postępowania układowego uległo zmianie w latach 90. XX w., choć przed 1.01.2016 r. przepisy ustaw spółdzielczych: ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie wspominały i nie odnosiły się do poprzednika restrukturyzacji, czyli do postępowania układowego[469], będącego postępowaniem zasadniczo odrębnym od postępowania upadłościowego. Po wejściu w życie Prawa upadłościowego i naprawczego w 2003 r. postępowanie układowe straciło niezależny byt. Stało się wówczas na kilka lat jednym ze sposobów prowadzenia postępowania upadłościowego. Dlatego wyraźnie ustawodawca wskazał, że wszędzie tam, gdzie w przepisach odrębnych była mowa o „postępowaniu upadłościowym", należało przez to rozumieć postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku upadłego (art. 543 ustawy), natomiast tylko tam, gdzie w przepisach odrębnych była mowa wyraźnie o „postępowaniu układowym", należało przez to rozumieć postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu (art. 544 ustawy).

Postępowania układowe otwierane przed 1.01.2016 r. w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych były rzadkie (zob. aneks nr 6 do niniejszego opracowania); niektóre z nich jeszcze się toczą.

Od 1.01.2016 r. i wejścia w życie Prawa restrukturyzacyjnego doszło – ponownie – do rozdzielenia regulacji postępowania upadłościowego od postępowań „układowych", obecnie zwanych restrukturyzacyjnymi, umożliwiającymi zawarcie przez dłużnika układu z wierzycielami. W Prawie upadłościowym pozostawiono możliwość zawarcia układu po otwarciu upadłości likwidacyjnej i w jej ramach. Obecnie zatem odesłanie w przepisach odrębnych do „postępowania restrukturyzacyjnego" jest czytelnym odesłaniem do jednego z pięciu postępowań restrukturyzacyjnych. W piśmiennictwie wskazuje się, że ilekroć jeszcze w przepisach odrębnych mowa jest wyraźnie o „postępowaniu układowym", tylekroć wobec braku zmiany dostosowawczej art. 544 PrUpadł należy przez to obecnie rozumieć zarówno postępowania restrukturyzacyjne, jak i zawieranie układu w toku wszczętej upadłości (likwidacyjnej)[470]. To jednak nie wyjaśnia, czy jeśli w przepisach odrębnych (takich jak Prawo spółdzielcze czy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych) mowa jest o „postępowaniu upadłościowym",

[469] Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o postępowaniu układowem (Dz.U. Nr 93, poz. 836 ze zm.), utrzymane w mocy przez art. VII pkt 2 ustawy z 17.11.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 297 ze zm.).

[470] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 544 PrUpadł, nb 1.

oznacza to postępowanie upadłościowe zmierzające do likwidacji masy upadłościowej, czy też każde postępowanie wszczęte i prowadzone według przepisów Prawa upadłościowego, nawet jeśli będzie zmierzać lub zmierzało do przyjęcia układu w upadłości.

## 2. Restrukturyzacja spółdzielni mieszkaniowej

### 2.1. Zdolność restrukturyzacyjna spółdzielni mieszkaniowej

Obecnie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego nie odnoszą się w żaden sposób do możliwości zawarcia układu. Ani przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani ogólna ustawa spółdzielcza – Prawo spółdzielcze nie wspominają też o restrukturyzacji spółdzielni.

Do spółdzielni mieszkaniowych znajdują jednak od 1.01.2016 r. zastosowanie wprost przepisy ustawy z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne. Restrukturyzacja spółdzielni mieszkaniowej wynika z wykładni art. 4 ust. 1 pkt 1 PrRestr, gdzie mowa jest o stosowaniu przepisów tej ustawy do przedsiębiorców w rozumieniu Kodeksu cywilnego[471].

Nie ulega jednak wątpliwości, że kwestia zawarcia układu zarówno przed 1.01.2016 r., jak i obecnie, w toku otwartej upadłości (likwidacyjnej) spółdzielni mieszkaniowej była i jest możliwa, tyle że nie została uregulowana lub zmodyfikowana w przepisach szczególnych. Oznacza to tylko tyle, że spółdzielnia (spółdzielnia mieszkaniowa) nie była i nie jest pozbawiona możliwości wszczęcia postępowania naprawczego na zasadach ogólnych, natomiast ustawodawca nie przewidział szczególnych regulacji modyfikujących stosowanie przepisów ogólnych wobec spółdzielni (spółdzielni mieszkaniowych).

O stosowaniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego do spółdzielni, w tym także do spółdzielni mieszkaniowych, świadczy liczba otwartych do tej pory postępowań. Jak wynika z analiz zbiorczych publikowanych przez Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej[472], w 2021 r. jest ponad 1000 toczących się postępowań restrukturyzacyjnych (wszystkich rodzajów) w Polsce. Także spółdzielnie korzystają z przepisów ustawy, choć w niewielkim zakresie[473]. Otwierane są również postępowania restrukturyzacyjne spółdzielni mieszkaniowych. Analiza obwieszczeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym dostarcza informacji o dwóch postępowaniach restrukturyzacyjnych otwartych po 1.01.2016 r. w stosunku

[471] Przepisów ustawy nie stosuje się natomiast wyraźnie do spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych (art. 4 ust. 2 pkt 5 PrRestr).

[472] Publiczne bazy danych dostępne na stronie internetowej https://www.coig.com.pl/lista-upadlosci-firm.php (dostęp: 25.07.2021 r.).

[473] W 2021 r. zarejestrowano tylko jedno postępowanie restrukturyzacyjne wobec spółdzielni w skali kraju. W 2020 r. były dwa postępowania restrukturyzacyjne wobec spółdzielni, w 2019 r. rozpoczęto dwa postępowania restrukturyzacyjne, w 2018 r. rozpoczęto dwa postępowania restrukturyzacyjne, w 2017 r. – również dwa postępowania restrukturyzacyjne wobec spółdzielni ogółem.

do spółdzielni mieszkaniowych – oba były postępowaniami sanacyjnymi (zob. aneks 6 do niniejszego opracowania).

### 2.2. Rodzaje postępowań restrukturyzacyjnych spółdzielni mieszkaniowych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 PrRestr celem postępowania restrukturyzacyjnego i przepisów ustawy – Prawo restrukturyzacyjne jest uregulowanie kilku odmiennych postępowań pozwalających na uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika już niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego lub przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny (art. 6 ust. 1 PrRestr). Każdy ze sposobów restrukturyzacji polega na doprowadzeniu do zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli – oraz wykonanie układu lub zaakceptowanych działań sanacyjnych przez spółdzielnię mieszkaniową.

Przez zawarcie układu możliwe jest oddłużenie dłużnika, utrzymanie jego bytu prawnego wraz z jednoczesnym częściowym lub całkowitym zaspokojeniem wierzycieli[474]. Dla przyjęcia układu nie jest potrzebna zgoda wszystkich wierzycieli, ale jedynie większości z nich. Prawo wymusza podejmowanie działań naprawczych już w stanie zagrożenia niewypłacalnością (art. 6 ust. 3 PrRestr). Zachęca do niego podstawowa korzyść dla dłużnika z przyjęcia układu w restrukturyzacji – z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ postępowania zabezpieczające i egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikowi w celu zaspokojenia wierzytelności objętych układem ulegają umorzeniu z mocy prawa, a tytuły wykonawcze lub egzekucyjne obejmujące wierzytelności objęte układem tracą wykonalność z mocy prawa (art. 170 ust. 1 i 3 PrRestr).

Każde z postępowań restrukturyzacyjnych wszczyna się na wniosek restrukturyzacyjny złożony przez spółdzielnię jako dłużnika o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego oraz o zatwierdzenie układu przyjętego w postępowaniu o zatwierdzenie układu. Po otwarciu jednego z wymienionych czterech postępowań spółdzielnia występuje w obrocie pod nazwą „spółdzielni mieszkaniowej w restrukturyzacji" (art. 66 ust. 2 PrRestr). Oznaczenie „w restrukturyzacji" dodawane do dotychczasowej firmy nie znika po zawarciu układu; spółdzielnia kontynuuje wówczas prowadzenie przez siebie działalności gospodarczej zgodnie z zatwierdzonym układem. Dopiero po wykonaniu układu znika dodawany do nazwy spółdzielni dodatek „w restrukturyzacji".

Ustawa reguluje otwieranie kilku rodzajów postępowań, a w każdym z nich nieco odmienne zasady zawierania układu z wierzycielami osobistymi spółdzielni oraz skutki zawarcia układu.

[474] R. Adamus, Światowe standardy prawa upadłościowego a interesy banku jako wierzyciela upadłego, „Monitor Prawa Bankowego" 2013, nr 5, s. 62.

Restrukturyzacja spółdzielni mieszkaniowej może polegać na uczestniczeniu spółdzielni mieszkaniowej w jednym z czterech postępowań: 1) w postępowaniu układowym; 2) w przyspieszonym postępowaniu układowym umożliwiającym zawarcie układu po sporządzeniu i zatwierdzeniu spisu wierzytelności w uproszczonym trybie; 3) w postępowaniu sanacyjnym umożliwiającym dłużnikowi przeprowadzenie działań sanacyjnych i zawarcie układu po sporządzeniu i zatwierdzeniu spisu wierzytelności; 4) w postępowaniu o zatwierdzenie układu zawartego w wyniku samodzielnego zbierania głosów wierzycieli przez dłużnika bez udziału sądu. W czerwcu 2020 r. weszły w życie – systemowo poza Prawem restrukturyzacyjnym – przepisy nowego rodzaju postępowania wprowadzonego w związku z pandemią COVID-19. Jest to postępowanie 5) uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu[475]. To ostatnie „ulepszenie" nie miało na celu unicestwienie „zwykłego" postępowania o zatwierdzenie układu w praktyce obrotu, niemniej taki efekt (skutki uboczne) osiągnięto[476]. Jest to zresztą postępowanie, które choć miało być instytucją tymczasową (epizodyczną), ma szanse całkowicie zdominować wszystkie cztery pozostałe postępowania restrukturyzacyjne[477]. Tryb ten od razu objął prawie połowę postępowań restrukturyzacyjnych w 2020 r, a w 2021 r. wyniósł ponad 86% wszystkich postępowań, wypierając całkowicie tryb zwykłego postępowania o zatwierdzenie układu.

Celem prowadzenia czterech różnych rodzajów postępowania restrukturyzacyjnego jest wypracowanie i przyjęcie układu dłużnika z jego wierzycielami, którego wykonanie będzie możliwe[478] i zapobiegnie upadłości[479]. Każdy z czterech rodzajów postępowania restrukturyzacyjnego zostaje zakończony z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu (art. 324 ust. 1 PrRestr)[480], o czym się obwieszcza (art. 324 ust. 2 PrRestr).

---

[475] Zob. art. 15–25 ustawy z 19.06.2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1072 ze zm.).

[476] P. Wołowski, *Uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu w świetle założenia racjonalnego prawodawcy*, „Monitor Prawa Handlowego" 2020, nr 3, s. 16–17.

[477] C. Zalewski, *Uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne* [w:] *Postępowanie restrukturyzacyjne. Komentarz praktyczny. Wzory pism i przykłady postępowań restrukturyzacyjnych*, red. A. Głowacki, C. Zalewski, Warszawa 2020, Legalis, nb 1.1.

[478] Jeżeli układ nie został przyjęty, sąd umarza postępowanie restrukturyzacyjne (art. 325 ust. 1 pkt 3 PrRestr). Podobnie, jeżeli prowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego zmierzałoby do pokrzywdzenia wierzycieli lub jego skutkiem jest pokrzywdzenie wierzycieli, sąd umarza prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne (art. 325 ust. 1 pkt 1 PrRestr).

[479] Uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu umarza się z mocy prawa, jeżeli w terminie czterech miesięcy od dnia dokonania obwieszczenia nie wpłynie do sądu wniosek o zatwierdzenie układu (art. 20 ust. 1 ustawy z 19.06.2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19). W ciągu siedmiu dni od umorzenia postępowania o zatwierdzenie układu, jeżeli umorzenie następuje po złożeniu wniosku o zatwierdzenie układu, dłużnik może złożyć uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego albo uproszczony wniosek o ogłoszenie upadłości (art. 23 ustawy).

[480] Sąd w określonych sytuacjach odmawia zatwierdzenia układu (art. 165 ust. 1–6 PrRestr). Postępowanie restrukturyzacyjne zostaje zakończone z dniem uprawomocnienia się postanowienia o odmowie zatwierdzenia układu (art. 324 ust. 1 PrRestr), o czym się obwieszcza (art. 324 ust. 2 PrRestr).

Układ przyjęty przez zgromadzenie wierzycieli zatwierdza sąd, zawierając w sentencji postanowienia treść układu (art. 164 ust. 1 PrRestr)[481]. Prawomocne postanowienie o zatwierdzeniu układu stanowi podstawę wpisu informacji o zatwierdzeniu układu w księgach wieczystych i rejestrach (art. 169 ust. 1 PrRestr). Układ kształtuje nową treść stosunków prawnych dłużnika z wierzycielami oraz wiąże tych wierzycieli, których wierzytelności według ustawy są (mogą być) objęte układem, chociażby nie zostały umieszczone w spisie wierzytelności (art. 166 ust. 1 PrRestr). Zawarty układ z kolei nie wiąże tych wierzycieli, których dłużnik nie ujawnił i którzy nie byli uczestnikami postępowania (art. 166 ust. 2 PrRestr).

Po wykonaniu układu lub wyegzekwowaniu wierzytelności objętych układem sąd wydaje postanowienie o wykonaniu układu (art. 172 ust. 1 PrRestr). Po uprawomocnieniu się postanowienia o wykonaniu układu, dłużnik odzyskuje prawo swobodnego zarządzania majątkiem i rozporządzania jego składnikami, jeżeli był go pozbawiony na mocy postanowień układu (art. 172 ust. 4 PrRestr).

### 2.3. Brak regulacji zagrożenia niewypłacalnością w prawie spółdzielczym

Zagrożenie spółdzielni niewypłacalnością to problem szczególny z uwagi na specyfikę prowadzenia księgowości spółdzielni mieszkaniowych.

Z uwagi na przesłanki odpowiedzialności członków zarządu za zobowiązania spółdzielni wobec wierzycieli i wobec członków i samej spółdzielni za stan jej niewypłacalności, w praktyce niezwykle często występuje równoległe składanie wniosków o otwarcie jednego z postępowań restrukturyzacyjnych oraz wniosku o ogłoszenie upadłości[482] dla bezpieczeństwa prawnego członków zarządu i likwidatorów. Prowadzi to do zbiegu dwóch postępowań, przy czym zasada stanowi, że prymat nadano wnioskowi restrukturyzacyjnemu i kierunkowi jego rozpoznania (art. 9b ust. 1 PrUpadł i art. 11 PrRestr). W efekcie, od otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego aż do jego zakończenia lub prawomocnego umorzenia nie można ogłosić upadłości spółdzielni mieszkaniowej (art. 9a PrUpadł)[483]. Prawomocne zatwierdzenie układu restrukturyzacyjnego znosi przesłankę szkody wierzyciela dłużnika niewypłacalnego. Dlatego w przypadku złożenia jednoczesnego lub wcześniejszego wniosku restrukturyzacyjnego i późniejszego wniosku o ogłoszenie upadłości, sąd w pierwszej kolejności rozpoznaje

[481] Jeżeli dłużnik nie wykonuje postanowień układu albo jest oczywiste, że układ nie będzie wykonany (co domniemywa się, gdy dłużnik nie wykonuje zobowiązań powstałych po zatwierdzeniu układu), wówczas sąd uchyla układ na wniosek wierzyciela, dłużnika, nadzorcy wykonania układu albo innej osoby, która z mocy układu jest uprawniona do wykonania lub nadzorowania wykonania układu (art. 176 ust. 1 PrRestr).

[482] W przypadku spółki z o.o. praktyka ta jest nadzwyczaj powszechna, bowiem dotychczas przesłanką egzoneracyjną przy odpowiedzialności z art. 299 KSH mogło być otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, choć w zakresie upadłości wystarczające jest samo złożenie wniosku o jej ogłoszenie w odpowiednim terminie.

[483] Inaczej A. Witosz, *Ochrona...*, s. 40.

wniosek restrukturyzacyjny (art. 11 PrRestr), zaś sąd upadłościowy wstrzymuje się z rozpoznaniem wniosku o ogłoszenie upadłości do czasu wydania prawomocnego orzeczenia w sprawie wniosku restrukturyzacyjnego (art. 12 ust. 2 PrRestr)[484]. W wyniku najnowszej nowelizacji art. 9a PrUpadł, która wejdzie w życie od 1.12.2021 r., po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego złożony wniosek upadłościowy będzie podlegał odrzuceniu[485].

Doszło zatem przy okazji do realizacji – tyle że w ogóle i na podstawie ustawy o charakterze ogólnym – zgłaszanych od dawna postulatów wprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego, innego niż „zwykła" likwidacja dla samych spółdzielni zagrożonych upadłością.

W niezrealizowanej regulacji proponowano dodanie normy (art. 85 projektowanej nowej ustawy o spółdzielniach)[486], zgodnie z którą, jeżeli ze sprawozdania finansowego spółdzielni oraz z innych okoliczności wynikałoby, że spółdzielnia już jest zagrożona niewypłacalnością, zarząd spółdzielni miał być obowiązany niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, którego przedmiotem obrad miała być sprawa wyprowadzenia spółdzielni ze stanu zagrożenia, w tym decyzja o nakazaniu/zezwoleniu zarządowi na niezwłoczne złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego i poinformowanie o tym związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia byłaby zrzeszona. Propozycję takiego rozwiązania przyjęto jednak z krytyką, nie tyle dotyczącą regulacji jako takiej, ile stanu prawa spółdzielczego, do którego taka norma byłaby dodana, tzn. z uwagi na to, że zagmatwany jest stan prawny podstaw ogłoszenia upadłości i zgłaszania układu na tle ustawy spółdzielczej[487]. W tej sytuacji możliwość wszczynania postępowania naprawczego spółdzielni byłaby jeszcze bardziej skomplikowana niż w przypadku innych przedsiębiorców, gdyż wymagałaby dodatkowo uchwały walnego zgromadzenia członków spółdzielni, co wydłużałoby fazę wchodzenia w postępowanie naprawcze. Decyzja o wszczęciu postępowania naprawczego nie spoczywałaby poza tym na zarządzie spółdzielni, ale na walnym zgromadzeniu, choć samo oświadczenie składałby potem zarząd.

Była to zresztą propozycja bardziej przypominająca rozwiązania sygnalizacyjne z zakresu zagrożenia niewypłacalnością spółek kapitałowych. Chodzi o mechanizm zwoływania przez zarząd spółki kapitałowej walnego zgromadzenia wspólników spółki kapitałowej w sytuacji jedynie zagrożenia niewypłacalnością (art. 233 i 397 KSH). Zgodnie z art. 233 § 1 KSH, jeżeli bilans sporządzony przez zarząd spółki z o.o. wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, zarząd jest obowiązany

[484] W szczególnych przypadkach – gdy wstrzymaniu rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości sprzeciwia się interes ogółu wierzycieli – sąd upadłościowy przejmuje wniosek restrukturyzacyjny do wspólnego rozpoznania z wnioskiem o ogłoszenie upadłości i rozstrzygnięcia jednym postanowieniem, rozpoznając wniosek w składzie właściwym do rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 12 ust. 3 i 4 PrRestr).

[485] Zob. ustawa z 28.05.2021 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1080).

[486] Projekt ustawy o spółdzielniach (druk nr 657 Sejmu VI Kadencji). Projekt szczegółowo omówił H. Cioch, *Prawo spółdzielcze w świetle prezydenckiego projektu ustawy*, Kraków 2005.

[487] R. Adamus, *Prawo naprawcze przedsiębiorcy*, Warszawa 2009, rozdział 3.5, s. 219.

niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki (tzw. strata kwalifikowana przekraczająca określony próg), abstrahuje natomiast od problemu utrzymania przez spółkę wystarczającej płynności, której utrata jest zasadniczą przesłanką zgłoszenia upadłości (art. 11 ust. 1 PrUpadł). Jednakże zwołanie zgromadzenia wspólników na podstawie art. 233 KSH nie usprawiedliwia w świetle art. 21 ust. 1 i 2 PrUpadł zaniechania obowiązku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 10 i art. 11 PrUpadł. Artykuły 233 i 397 KSH nie wyłączają ani nie zastępują ciążącego na zarządcach obowiązku zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości[488]. Nie dają też wyprowadzić z siebie powinności podjęcia przez wspólników działań zaradczych, np. w celu restrukturyzacji spółki. Na tym etapie wspólnicy spółki z o.o. nie stoją przed alternatywą przyjęcia programu naprawczego albo rozwiązania spółki[489].

### 2.4. Skutki otwarcia restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowej

Jeśli chodzi o przebieg i skutki prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego spółdzielni mieszkaniowej, to skoro przepisy zarówno ustawy – Prawo spółdzielcze, jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują i nie odnoszą się do postępowania restrukturyzacyjnego spółdzielni mieszkaniowej, prowadzi to do wniosku o konieczności stosowania przepisów Prawa restrukturyzacyjnego wprost i bezpośrednio. Jest to problematyka całkowicie nieuregulowana w spółdzielczym prawie mieszkaniowym. W konsekwencji do spółdzielni mieszkaniowej w restrukturyzacji nie mają zastosowania przepisy art. 130–137 PrSpółdz, ani – co ważniejsze – przepisy szczególne (tj. art. $54^1$ ust. 1, art. $54^1$ ust. 2, art. 16, art. $17^{18}$ SpMieszkU) ani art. 86 PrUpadł.

W toku restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowej nie mają natomiast zastosowania przepisy art. 16 SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu dawnego art. 222 PrSpółdz) czy art. $17^{18}$ SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu dawnego art. 231 PrSpółdz), także dlatego, że nie dochodzi w ogóle do wykreślania spółdzielni z rejestru po zakończeniu tego postępowania.

---

[488] Wyr. SN z 19.12.2013 r., II UK 196/13. Zarząd powinien wówczas zgłosić wniosek o upadłość (wyr. SN z 18.10.2000 r., V CKN 109/00, wyr. SN z 14.06.2006 r., I UK 324/05). Uchwała wspólników lub organu spółki, w której postanowiono, że wniosek o ogłoszenie upadłości nie będzie składany, nie zwalnia zarządu z obowiązku i z odpowiedzialności za jego wykonanie. Także art. 116 § 1 OrdPod nie przewiduje zwołania przez zarząd zgromadzenia wspólników i uzyskania decyzji właścicieli co do losu spółki jako działania zwalniającego lub odwracającego przeniesienie na członka zarządu zobowiązań spółki; także czynności podejmowane przez zarząd na podstawie art. 233 § 1 KSH nie stanowią przesłanki uwalniającej jego członków od zastępczej odpowiedzialności za zaległości składkowe zarządzanej osoby prawnej (wyr. NSA z 23.03.2006 r., II FSK 479/05). Podobnie kształtuje się odpowiedzialność członków zarządu na tle art. 31 ustawy z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych.

[489] A. Opalski [w:] *Kodeks*..., art. 233 KSH, nb 2.

Po pierwsze, z dniem otwarcia postępowania sanacyjnego[490] mienie należące do dłużnika, w tym należące do niego nieruchomości, staje się masą sanacyjną (art. 294 PrRestr). W tym postępowaniu restrukturyzacyjnym dłużnik nie sprawuje zarządu własnego swoim majątkiem, gdyż został ustanowiony zarządca (art. 67 ust. 1 PrRestr). W sprawach dotyczących masy sanacyjnej czynności dokonuje zarządca w imieniu własnym na rachunek dłużnika (art. 53 ust. 1 PrRestr). Zarządca jest powoływany przez sąd w postanowieniu o otwarciu postępowania sanacyjnego. Zarządca niezwłocznie obejmuje zarząd masą sanacyjną, zarządza nią i realizuje plan restrukturyzacyjny. Dlatego też w postępowaniu sanacyjnym kompetencję do zawierania umowy przenoszącej własność „obciążonej" nieruchomości w wykonaniu roszczeń z art. 12 ust. 1, art. $17^{14}$ ust. 1, art. 39 ust. 1 i art. 48 ust. 1 SpMieszkU[491] oraz do prowadzenia procesu z art. 64 KC ma wyłącznie zarządca[492], gdyż postępowania sądowe, administracyjne, sądowoadministracyjne i przed sądami polubownymi dotyczące masy sanacyjnej mogą być wszczęte i prowadzone wyłącznie przez zarządcę albo przeciwko niemu. Postępowania te zarządca prowadzi w imieniu własnym na rzecz dłużnika (art. 53 ust. 1 i art. 311 ust. 1 PrRestr). Natomiast w przypadku umów o budowę lokali spółdzielczych, zarządca mógłby odstąpić od umowy o budowę jako od umowy wzajemnej, która nie została wykonana w całości lub części przed dniem otwarcia postępowania sanacyjnego, za zgodą sędziego-komisarza, jeżeli świadczenie drugiej strony (członka spółdzielni) wynikające z tej umowy było świadczeniem podzielnym, a miało zostać wykonane po dniu otwarcia postępowania sanacyjnego (art. 298 ust. 1 i 2 PrRestr)[493]. Wyrażając zgodę, sędzia-komisarz kieruje się celem postępowania sanacyjnego i bierze pod uwagę ważny interes drugiej strony umowy (art. 298 ust. 3 PrRestr).

Po drugie, z dniem otwarcia postępowania układowego[494] mienie służące prowadzeniu przedsiębiorstwa oraz mienie należące do dłużnika staje się masą układową (art. 240 w zw. z art. 273 PrRestr). Nadzorca sądowy jest powoływany przez sąd w postanowieniu o otwarciu postępowania układowego (art. 38 ust. 1 PrRestr)[495]. Także w przyspieszonym

[490] Dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest dzień wydania postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie z art. 189 ust. 1 PrRestr.

[491] Od dnia otwarcia postępowania sanacyjnego do dnia jego zakończenia tylko spełnianie przez zarządcę świadczeń wynikających z wierzytelności, które z mocy prawa są objęte układem, jest niedopuszczalne (art. 252 ust. 1 w zw. z art. 297 PrRestr). Zarządca może zatem spełniać inne wierzytelności – a roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie mogą stanowić przedmiotu układu.

[492] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.

[493] Jeżeli zarządca odstąpił od umowy, druga strona może żądać zwrotu świadczenia spełnionego po otwarciu postępowania sanacyjnego, a przed dojściem do niej oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jeżeli świadczenie to znajduje się w majątku dłużnika. W przypadku gdy jest to niemożliwe, druga strona może dochodzić jedynie wierzytelności z tytułu wykonania zobowiązania i poniesionych strat. Wierzytelności te nie są jednak nadal objęte układem (art. 298 ust. 7 PrRestr).

[494] Dzień wydania postanowienia o otwarciu postępowania układowego jest dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego (art. 189 ust. 1 PrRestr).

[495] W toku postępowania o otwarcie postępowania układowego sąd może zabezpieczyć majątek dłużnika przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego (art. 268 ust. 1 PrRestr).

postępowaniu układowym[496] mienie służące prowadzeniu przedsiębiorstwa oraz mienie należące do dłużnika staje się masą układową (art. 240 PrRestr), a w postanowieniu o otwarciu przyspieszonego postępowania układowego powoływany jest nadzorca sądowy (art. 38 ust. 1 PrRestr). Jego rolą jest sporządzenie i przedstawienie sędziemu-komisarzowi planu restrukturyzacyjnego uwzględniającego propozycje restrukturyzacji przedstawione przez dłużnika[497]. Nadzorca sądowy ustala skład masy układowej na podstawie wpisów w księgach dłużnika oraz dokumentów bezspornych (art. 274 ust. 1 PrRestr). Nadzorca sądowy wstępuje z mocy prawa do postępowań sądowych oraz przed sądami polubownymi, dotyczących masy układowej (art. 277 ust. 1 PrRestr). W sprawach cywilnych nadzorca sądowy ma uprawnienia interwenienta ubocznego albo uczestnika postępowania, do którego przepisy o współuczestnictwie jednolitym stosuje się odpowiednio (art. 277 ust. 2 PrRestr)[498].

Od dnia otwarcia postępowania układowego lub przyspieszonego postępowania układowego do dnia jego zakończenia tylko postępowanie egzekucyjne dotyczące wierzytelności objętej z mocy prawa układem[499], wszczęte przed dniem otwarcia postępowania układowego, ulega zawieszeniu z mocy prawa z dniem otwarcia postępowania (art. 278 ust. 1. PrRestr)[500]. Jednak wierzyciel posiadający wierzytelność zabezpieczoną na mieniu dłużnika hipoteką może w toku postępowania układowego i przyspieszonego postępowania układowego prowadzić egzekucję – ale wyłącznie z przedmiotu zabezpieczenia (art. 260 ust. 1 w zw. z art. 279 PrRestr)[501].

---

[496] Dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest dzień wydania postanowienia o otwarciu przyspieszonego postępowania układowego (art. 189 ust. 1 PrRestr).

[497] Wniosek o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego powinien zawierać: propozycje układowe wraz ze wstępnym planem restrukturyzacyjnym oraz odpisami propozycji układowych w liczbie wystarczającej do doręczenia wszystkim wierzycielom; aktualny wykaz majątku z szacunkową wyceną jego składników; bilans sporządzony przez dłużnika dla celów postępowania, na dzień przypadający w okresie 30 dni przed dniem złożenia wniosku; wykaz wierzycieli z podaniem wysokości wierzytelności każdego z nich, terminów zapłaty, z określeniem, czy wierzytelność objęta jest układem z mocy prawa, czy może zostać objęta układem po wyrażeniu zgody przez wierzyciela; sumę wierzytelności z wyszczególnieniem sumy wierzytelności objętej układem z mocy prawa oraz sumy wierzytelności, która może zostać objęta układem po wyrażeniu zgody przez wierzyciela; wykaz wierzytelności spornych z podaniem terminów zapłaty oraz zwięzłym przedstawieniem podstawy sporu; sumę wierzytelności spornych (art. 227 ust. 1 PrRestr).

[498] W tych postępowaniach uznanie roszczenia, zrzeczenie się roszczenia, zawarcie ugody lub przyznanie okoliczności istotnych dla sprawy przez dłużnika bez zgody nadzorcy sądowego nie wywiera skutków prawnych (art. 277 ust. 4 PrRestr).

[499] Tylko spełnianie przez nadzorcę sądowego świadczeń wynikających z wierzytelności, które z mocy prawa są objęte układem, jest niedopuszczalne (art. 252 ust. 2 w zw. z art. 273 PrRestr), zatem nadzorca może wykonywać i realizować roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości niejako obok układu.

[500] Otwarcie postępowania układowego nie wyłącza możliwości wszczęcia przez wierzyciela postępowań sądowych i przed sądami polubownymi w celu dochodzenia wierzytelności podlegających umieszczeniu w spisie wierzytelności (art. 276 PrRestr). Także otwarcie przyspieszonego postępowania układowego nie wyłącza możliwości wszczęcia przez wierzyciela postępowań sądowych i przed sądami polubownymi w celu dochodzenia wierzytelności podlegających umieszczeniu w spisie wierzytelności (art. 257 PrRestr).

[501] Z wyjątkiem art. 129 ust. 1 pkt 1 PrRestr, obciążenie składników majątku dłużnika hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed otwarciem przyspieszonego postępowania układowego, po otwarciu przyspieszonego postępowania układowego jest niedopuszczalne, chyba że wniosek o wpis został złożony co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania (art. 246 ust. 1 w zw. z art. 273 PrRestr).

Po powołaniu nadzorcy sądowego dłużnik może dokonywać czynności zwykłego zarządu. Zarząd własny dłużnik sprawuje pod nadzorem nadzorcy sądowego (art. 67 ust. 1 PrRestr) i jedynie w zakresie określonym w art. 39 ust. 1 PrRestr. Wynika stąd, że na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda nadzorcy sądowego, chyba że ustawa przewiduje zezwolenie rady wierzycieli (art. 39 ust. 1 PrRestr). Czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu dokonana bez wymaganej zgody jest nieważna (art. 39 ust. 1 PrRestr). Zezwolenia rady wierzycieli pod rygorem nieważności wymaga m.in. sprzedaż przez dłużnika nieruchomości lub innych składników majątku o wartości powyżej 500 000 zł (art. 129 ust. 2 PrRestr).

Z tego wynika, że w postępowaniu układowym i przyspieszonym postępowaniu układowym nadzorca sądowy wyraża dłużnikowi zgodę na zawarcie umowy przenoszącej własność „obciążonej" nieruchomości w wykonaniu roszczeń z art. 12 ust. 1, art. $17^{14}$ ust. 1, art. 39 ust. 1 i art. 48 ust. 1 SpMieszkU lub roszczeń o wykonanie zobowiązania do przeniesienia własności w wykonaniu umowy o budowę (art. 18–20 SpMieszkU). W takim procesie z art. 64 KC dłużnik występuje samodzielnie, zobowiązany jest jednak zawiadomić o nim „niezwłocznie" nadzorcę sądowego, który też uczestniczy w dokonywaniu przez dłużnika takich procesowych czynności dyspozytywnych, jak uznanie roszczenia, zawarcie ugody i przyznanie okoliczności istotnych dla sprawy (art. 258 PrRestr)[502]. W ewentualnym procesie zaś nadzorca sądowy uczestniczy z mocy prawa w roli interwenienta ubocznego i w tym charakterze wyraża zgodę na uznanie roszczenia, zawarcie ugody lub przyznanie okoliczności istotnych dla sprawy (art. 277 ust. 1, 2 i 4 PrRestr)[503]. Ewentualna zgoda (zezwolenie) rady wierzycieli[504] nie wchodzi w grę w przypadku art. 12 ust. 1, art. $17^{14}$ ust. 1, art. 39 ust. 1 i art. 48 ust. 1 SpMieszkU, ponieważ umowa o przeniesienie własności nieruchomości nie jest umową „sprzedaży nieruchomości" w rozumieniu art. 129 ust. 2 PrRestr. Za „umowę sprzedaży" mogłaby jednak zostać uznana umowa zawierana w wykonaniu umowy o budowę.

Po trzecie, w postępowaniu o zatwierdzenie układu[505], będącym *de facto* uproszczoną procedurą restrukturyzacyjną[506], nadzorca układu jest wybierany przez dłużnika i pełni swoją funkcję na podstawie umowy zawartej z dłużnikiem (art. 35 ust. 1 PrRestr)[507]. Zawarcie umowy z nadzorcą układu nie ogranicza jednak dłużnika w zarządzie jego majątkiem

[502] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.
[503] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.
[504] Zezwolenia rady wierzycieli pod rygorem nieważności wymaga przeniesienie własności rzeczy lub prawa na zabezpieczenie wierzytelności nieobjętej układem (art. 129 ust. 1 pkt 1 PrRestr), a także sprzedaż przez dłużnika nieruchomości lub innych składników majątku o wartości powyżej 500 000 zł (art. 129 ust. 2 PrRestr).
[505] W postępowaniu o zatwierdzenie układu uznaje się, że skutki otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego powstają z dniem układowym (art. 189 ust. 1 PrRestr). Istotne jest wskazanie dnia układowego, gdyż wierzytelności powstałe po tym dniu nie są objęte układem.
[506] P. Wołowski, *Charakterystyka uproszczonych postępowań restrukturyzacyjnych*, MoP 2016, nr 8, s. 402.
[507] Niezwłocznie po rozpoczęciu przez nadzorcę układu pełnienia swojej funkcji dłużnik dokonuje ustalenia dnia układowego (art. 211 ust. 1 PrRestr).

(art. 36 ust. 1 PrRestr). Nadzorca pełni inne zadania i czynności niż zarządzanie lub rozporządzanie[508], przede wszystkim nadzorca układu stwierdza przyjęcie układu (art. 217 ust. 4 PrRestr). Układ przyjęty przez zgromadzenie wierzycieli[509] zatwierdza sąd, zawierając w sentencji postanowienia treść układu (art. 164 ust. 1, art. 223 ust. 1 PrRestr). Postępowanie restrukturyzacyjne zostaje zakończone z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu (art. 324 ust. 1 PrRestr), o czym się obwieszcza (art. 324 ust. 2 PrRestr). W postępowaniu o zatwierdzenie układu, do dnia jego zatwierdzenia przez sąd, dłużnik samodzielnie rozstrzyga o zawarciu umowy przenoszącej na uprawnionego własność „obciążonej" nieruchomości i także samodzielnie uczestniczy w procesie, w którym rozpoznaje się przedmiotowe roszczenie. Ale już w czasie między wydaniem postanowienia o zatwierdzeniu układu a jego uprawomocnieniem się, w zawarciu umowy i w procesie uczestniczy nadzorca układu w zakresie i w sposób określony w przepisach art. 39 ust. 1, art. 224 ust. 1 i art. 258 PrRestr[510].

Po czwarte, w uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu, będącym jeszcze bardziej uproszczoną procedurą restrukturyzacyjną, ustawodawca wprowadza w istocie piątą procedurę restrukturyzacyjną[511], będącą bardzo znaczącą modyfikacją postępowania restrukturyzacyjnego z Prawa restrukturyzacyjnego zwanego postępowaniem o zatwierdzenie układu. Dniem otwarcia tego postępowania jest dzień dokonania obwieszczenia przez dłużnika w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o otwarciu postępowania o zatwierdzenie układu prowadzonego w oparciu o przepisy ustawy szczególnej modyfikującej przepisy Prawa restrukturyzacyjnego, po zawarciu przez dłużnika umowy z doradcą restrukturyzacyjnym (art. 16 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 tarczy 4.0). Z uwagi na zakres zmian należy je traktować jako odrębne postępowanie restrukturyzacyjne.

### 2.5. Przyjęcie układu w toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej

Do 1.01.2016 r. w orzecznictwie sądowym prezentowane było stanowisko, że przepisy art. 130–137 PrSpółdz regulujące postępowanie upadłościowe spółdzielni nie normowały kwestii upadłości układowej spółdzielni[512]. Obecnie obowiązujący art. 137 PrSpółdz zawiera

[508] Do czynności nadzorcy układu należy w szczególności sporządzenie planu restrukturyzacyjnego (od 1.12.2021 r. – wspólnie z dłużnikiem), przygotowanie wspólnie z dłużnikiem propozycji układowych, sporządzenie spisu wierzytelności oraz spisu wierzytelności spornych, złożenie sprawozdania o możliwości wykonania układu (art. 37 ust. 2 PrRestr).

[509] W stosunku do dewelopera nie może być prowadzone postępowanie o zatwierdzenie układu, „z wyjątkiem układu częściowego, jeżeli nie są nim objęte wierzytelności nabywców oraz wierzytelności zabezpieczone na nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie" (art. 351 PrRestr).

[510] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.

[511] R. Adamus, *Uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne. Art. 15–25 Tarczy 4.0. Komentarz*, Legalis 2020, art. 15 tarczy 4.0, nb 1.

[512] Uchw. SN z 6.09.1996 r., III CZP 99/96, OSNC 1996 nr 12, poz. 160.

odesłanie – w sprawach nieuregulowanych w Prawie spółdzielczym – do postępowania upadłościowego. W czasie uchwalania tego przepisu w 1982 r. chodziło o postępowanie uregulowanie w rozporządzeniu Prezydenta RP z 1934 r. – Prawo upadłościowe. Możliwe było jednak wszczęcie postępowania układowego spółdzielni w ramach postępowania upadłościowego regulowanego przepisami Prawa upadłościowego i naprawczego[513]. Zatem także po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej możliwe były działania sanacyjne w postaci przyjęcia układu i restrukturyzacji zadłużenia np. przez przelew wierzytelności określonej grupy spółdzielców na nowy podmiot, najlepiej na nową spółdzielnię mieszkaniową, która nabywa spółdzielnię upadłą wraz z całym kompleksem majątkowym[514]. Jednak do 1.01.2016 r. prawo spółdzielcze, a w szczególności art. 130 PrSpółdz, nie dawało walnemu zgromadzeniu członków kompetencji do decydowania o rodzaju postępowania upadłościowego spółdzielni. O ogłoszeniu upadłości układowej albo upadłości likwidacyjnej spółdzielni decydował wyłącznie sąd upadłościowy.

Od 1.01.2016 r. ustawodawca zmienił dotychczasowy model postępowania upadłościowego, jaki wyrażały przepisy Prawa upadłościowego i naprawczego. Zrezygnowano z obejmowania jednym postępowaniem upadłościowym postępowania likwidacyjnego masy upadłości i postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu[515]. Natomiast wyodrębniono i uregulowano w ustawie kompleksowej – Prawo restrukturyzacyjne postępowania restrukturyzacyjne kończące się zawarciem układu z wierzycielami – co spowodowało usunięcie z Prawa upadłościowego przepisów regulujących upadłość z możliwością zawarcia układu.

Obecnie każda upadłość spółdzielni mieszkaniowej otwarta po nowelizacji prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego z dniem 1.01.2016 r. przewiduje możliwość przyjęcia układu w toku upadłości. Jednocześnie z dniem 1.01.2016 r. istotnym modyfikacjom uległa również sama koncepcja Prawa upadłościowego – oparto ją na funkcji windykacyjnej[516]. Systemowo jednak mechanizm windykacyjny (tzn. otwarcie upadłości likwidacyjnej) odsuwa na dalszy plan dostępne postępowanie restrukturyzacyjne, któremu ustawodawca nadał pierwszeństwo stosowania. W związku z wejściem w życie Prawa restrukturyzacyjnego ochrona prawna przedsiębiorcy zagrożonego niewypłacalnością[517] uzyskała znaczenie pierwszoplanowe,

---

[513] W postępowaniu układowym upadły bank spółdzielczy reprezentowany jest przez syndyka (uchw. SN z 6.09.1996 r., III CZP 99/96). Jest to odpowiedź na zagadnienie prawne, czy w toku postępowania układowego, prowadzonego w postępowaniu upadłościowym banku spółdzielczego, bank spółdzielczy (spółdzielnia) działa przez swoje organy w postępowaniu upadłościowym, w tym w postępowaniu dotyczącym zawarcia układu, czy też w postępowaniu układowym upadły bank może być reprezentowany przez syndyka.

[514] D. Czajka, *Upadłość...*, s. 33.

[515] W poprzednim stanie prawnym zmiana opcji postępowania upadłościowego była możliwa – zmiana postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika na postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu. Obecnie nowy tytuł VA Prawa upadłościowego pt. Układ w upadłości przewiduje, że w postępowaniu upadłościowym dopuszczalne jest zawarcie układu (art. 266a ust. 1 PrUpadł), które może doprowadzić do wstrzymania likwidacji.

[516] A.J. Witosz [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2016, s. 622.

[517] Zagrożenie niewypłacalnością występuje wtedy, gdy pomimo wykonywania swoich zobowiązań według rozsądnej oceny ekonomicznej jest oczywiste, że w niedługim czasie stanie się niewypłacalna.

a zaspokojenie wierzycieli (np. w ramach postępowania upadłościowego likwidacyjnego) – znaczenie drugoplanowe[518]. Obowiązuje zatem zasada pierwszeństwa prowadzenia wszczętego postępowania restrukturyzacyjnego przed postępowaniem upadłościowym oraz zasada subsydiarności postępowania upadłościowego; ma ono być *ultima ratio*[519].

Taka upadłość – mimo możliwości zakończenia jej układem – przez cały czas negocjowania i przyjmowania układu pozostaje upadłością – zatem nie zmienia się ani nie przekształca się w postępowanie restrukturyzacyjne. Stan upadłości trwa wówczas nadal, aż do zakończenia postępowania upadłościowego. Z uwagi na trwający stan upadłości mają w pełni zastosowanie wszystkie skutki wynikające z faktu ogłoszenia upadłości dla majątku i zobowiązań spółdzielni jako dłużnika. Jedynie w razie przyjęcia układu wystąpi specyficzny skutek w postaci zakończenia postępowania upadłościowego na skutek zawarcia układu. Gdy upadły zawarł układ z wierzycielami, ten układ przyjęty w upadłości podlega zatwierdzeniu przez sąd (art. 266a PrUpadł). Po uprawomocnieniu się postanowienia zatwierdzającego układ zawarty w upadłości sąd wydaje postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego (art. 266d PrUpadł). Postanowienie to jest wydawane dlatego, że w ten sposób cel postępowania upadłościowego został osiągnięty.

Jeżeli otwarte postępowanie upadłościowe skończy się na skutek zatwierdzenia układu, spółdzielnia nie ulega rozwiązaniu i zachowuje byt prawny – przede wszystkim po to, by teraz wykonać przyjęty układ[520]. Spółdzielnia także po wykonaniu układu zachowuje swój byt prawny i pełną zdolność prawną. Zgodnie z art. 363 w zw. z art. 266d PrUpadł już zatwierdzenie układu i zakończenie postępowania upadłościowego stanowi podstawę do wykreślenia wpisów dotyczących upadłości w księdze wieczystej i w innych rejestrach, a według art. 364 w zw. z art. 266d PrUpadł z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zakończeniu postępowania upadłościowego upadły odzyskuje prawo zarządzania swoim majątkiem i rozporządzania jego składnikami, upadły wchodzi także do postępowania cywilnego w miejsce syndyka (art. 367 ust. 2 w zw. z art. 266d PrUpadł). Syndyk wydaje niezwłocznie upadłemu jego majątek i dokumenty – chyba że treść zawartego układu przewiduje ograniczenia w odzyskaniu zarządu przez upadłego[521]. Jeśli takich ograniczeń nie ma, upadły obowiązany jest odebrać od syndyka majątek, który wchodził do masy upadłości, a nie został zlikwidowany w toku postępowania (art. 366 w zw. z art. 266d PrUpadł)[522]. Ma on przecież posłużyć do wykonania układu. Upadły odzyska pełne prawo swobodnego zarządzania

---

[518] I. Gil, *Cele i funkcje postępowania upadłościowego – doświadczenia i perspektywy* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego z perspektywy pięćdziesięciolecia jego obowiązywania. Doświadczenia i perspektywy*, red. E. Marszałkowska-Krześ, I. Gil, Ł. Błaszczak, Sopot 2016, s. 493.

[519] R. Adamus, *Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 57.

[520] Podobnie spółka jawna, spółka z o.o. i spółka akcyjna nie ulegają rozwiązaniu, gdy postępowanie upadłościowe zostało zakończone w wyniku zatwierdzenia układu (art. 85 § 1, art. 289 § 2, art. 477 § 2 KSH).

[521] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 266d PrUpadł, nb 3.

[522] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 2, mimo braku odpowiedniego zastrzeżenia ustawowego (odpowiednika uchylonego art. 293 ust. 2 PrUpadł).

majątkiem i rozporządzania jego składnikami, jeżeli wykona układ, który go tego pozbawia (art. 266f PrUpadł w zw. z art. 172 ust. 4 PrRestr)[523].

Natomiast jeśli upadły po zatwierdzeniu układu nie odbierze majątku z rąk syndyka, majątek ten zostanie zlikwidowany na koszt „byłego" upadłego. Likwidacja może polegać nie na spieniężeniu masy, ale na rozdaniu majątku między członków i osoby trzecie[524].

Natomiast do samego układu w upadłości stosuje się odpowiednio przepisy o wierzytelnościach objętych układem (art. 150–154 PrRestr), przepisy o propozycjach układowych (art. 155–163 PrRestr)[525], przepisy o zatwierdzeniu układu (art. 164–165 PrRestr). Do zawartego układu i jego skutków stosuje się odpowiednio przepisy Prawa restrukturyzacyjnego (art. 266f PrUpadł). Do układu w upadłości stosuje się odpowiednio przepisy o skutkach układu (art. 166–172 PrRestr), przepisy o zmianie układu (art. 173–175 PrRestr), przepisy o uchyleniu układu (art. 176–179 PrRestr).

Także układ w upadłości jest przyjmowany w odpowiedzi na zgłoszone propozycje układowe. Przepisy Prawa upadłościowego o układzie w upadłości nie określają ani początkowego, ani końcowego terminu zgłoszenia propozycji układowych, jednak z istoty rzeczy ma to sens tylko wtedy, gdy jeszcze istnieje majątek spółdzielni. Zgłoszenie propozycji układowych musi zatem nastąpić przed całkowitą likwidacją masy upadłości[526]. Propozycje układowe w postępowaniu upadłościowym mogą zgłosić upadły, wierzyciel oraz syndyk, a wraz z nimi wniosek o całkowite lub częściowe wstrzymanie likwidacji masy upadłości do czasu zatwierdzenia układu (art. 266b PrUpadł). W tej normie widać dwie istotne korzyści, dla których zachowano możliwość przyjmowania układu w upadłości, gdyż może to być korzystne dla wierzycieli upadłego. Postępowanie restrukturyzacyjne jest inicjowane przez samego dłużnika, a wierzyciele nie mają możliwości zgłaszania w nim swoich propozycji układowych[527]. Tymczasem w postępowaniu upadłościowym propozycje układowe może zgłosić nie tylko sam upadły, lecz także każdy z jego wierzycieli osobistych oraz syndyk, także z inspiracji rady wierzycieli albo nawet poszczególnych wierzycieli. Co więcej, każda propozycja układowa

---

[523] S. Gurgul, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne*, Warszawa 2020, Legalis, art. 368 PrUpad, nb 1.

[524] Jeżeli upadły nie odbierze swojego majątku w terminie wyznaczonym przez syndyka, sąd zarządza jego likwidację i określa sposób likwidacji (art. 366 ust. 1 w zw. z art. 266d PrUpadł). Sąd może nakazać likwidację majątku na koszt upadłego przez przekazanie majątku na cele dobroczynne lub w inny sposób, jeżeli likwidacja majątku w sposób określony przez sąd okaże się niemożliwa lub nadmiernie utrudniona (art. 366 ust. 2 w zw. z art. 266d PrUpadł).

[525] Przy czym w postępowaniu upadłościowym nie można zawrzeć układu częściowego (art. 182 ust. 1 PrRestr).

[526] Wniosek ten wynika również stąd, że art. 266b ust. 1–6 PrUpadł regulują wstrzymanie regularnej likwidacji masy upadłości; por. S. Gurgul, *Prawo...*, art. 266a PrUpadł, nb 2.

[527] Chodzi o to, że „dłużnik z różnych powodów może nie chcieć zgodzić się na warunki wierzycieli, a wierzyciele mogą nie chcieć zgodzić się na propozycje układowe dłużnika, mimo że wszyscy są zgodni co do tego, że dalsze funkcjonowanie przedsiębiorstwa jest możliwe i korzystne. Jeżeli więc dłużnik nie przekona w postępowaniu restrukturyzacyjnym wierzycieli, wówczas to oni w postępowaniu upadłościowym będą mogli zaproponować i przyjąć taki układ, który będzie dla nich najbardziej korzystny a przede wszystkim bardziej korzystny niż sama likwidacja majątku upadłego przez syndyka" – por. S. Gurgul, *Prawo...*, art. 266a PrUpadł, nb 1.

powinna określać sposób restrukturyzacji zobowiązań upadłego (art. 155 ust. 3, art. 156 ust. 1, 2 i 5 PrRestr w zw. z art. 266f PrUpadł), przy czym w piśmiennictwie podnosi się, że z uwagi na odpowiednie stosowanie przepisów Prawa restrukturyzacyjnego (art. 266f PrUpadł) nie obowiązuje wymaganie co do wysokości wierzytelności uprawniającej do zgłoszenia propozycji układowych przez wierzyciela, jak przewiduje art. 155 ust. 2 PrRestr)[528].

### 2.6. Skutki rozporządzeń mieniem spółdzielni w razie przyjęcia układu w toku upadłości likwidacyjnej

Propozycje układowe w postępowaniu upadłościowym mogą prowadzić do przyjęcia układu likwidacyjnego lub rozwiązań o zbliżonym charakterze – w szczególności do porozumienia co do przejęcia majątku upadłej spółdzielni przez wierzycieli lub przez osoby trzecie.

Pewne wątpliwości może wzbudzać wykonanie układu likwidacyjnego w kontekście skutków, jakie zachodzą po stronie nabywcy mienia. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym tytule do układu i jego skutków przepisy Prawa restrukturyzacyjnego stosuje się odpowiednio, przy czym czynności zastrzeżone dla nadzorcy sądowego lub zarządcy wykonuje syndyk (art. 266f PrUpadł). Układ likwidacyjny w upadłości jest zatem regulowany w drodze odesłania przez Prawo restrukturyzacyjne, w tym także skutki sprzedaży lub przejęcia budynków spółdzielni mieszkaniowej po przyjęciu układu w toku upadłości. Stosowane w tym przypadku przepisy Prawa restrukturyzacyjnego nie przewidują dla układu likwidacyjnego odpowiedniego stosowania przepisów o likwidacji w postępowaniu upadłościowym, zatem sprzedaż dokonana w wykonaniu układu, który przewiduje zaspokojenie wierzycieli przez likwidację majątku dłużnika, nie ma skutków sprzedaży egzekucyjnej, co wynika z treści art. 159 ust. 2 PrRestr.

Do 1.01.2016 r. na skutek istnienia w Prawie upadłościowym dwóch oddzielnych postępowań (układowe i likwidacyjne) przepis art. 313 PrUpadł nie miał zastosowania w sytuacji, w której nastąpiła sprzedaż nieruchomości przez syndyka, ale jeszcze w toku postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu, tj. jeszcze przed wydaniem postanowienia na podstawie art. 286 ust. 1 PrUpNapr, w którym zmieniano sposób prowadzenia postępowania z postępowania z możliwością zawarcia układu na postępowanie obejmujące likwidację majątku (z ustanowieniem syndyka) w związku z niedojściem do skutku układu upadłego z wierzycielami. W orzecznictwie wyjaśniono, że nie było wówczas uzasadnionych podstaw do twierdzenia, że w Prawie upadłościowym i naprawczym z 2003 r. występowała luka prawna, która teraz powinna była zostać wypełniona w wyniku analogicznego stosowania art. 313 PrUpadł[529]. Przepis ten ma zastosowanie jedynie w zakresie likwidacyjnego reżimu

[528] S. Gurgul, *Prawo...*, art. 266a PrUpadł, nb 2.

[529] Post. SN z 20.06.2013 r., IV CSK 681/12; dlatego wniosek spółki z o.o. o wykreślenie dwóch wpisów łącznych hipotek kaucyjnych, mimo sprzedaży nieruchomości upadłego, został oddalony przez sądy wszystkich instancji, co utrzymał sąd najwyższy, nie przyjmując skargi do rozpoznania.

postępowania upadłościowego, a więc wówczas, gdy nie jest już możliwe ponowne dopuszczenie do układu (art. 280 ust. 2 PrUpNapr). Przepis art. 313 PrUpadł został umieszczony wyraźnie i celowo wśród przepisów regulujących upadłość likwidacyjną, przewidującą inne reguły zaspokojenia wierzytelności wierzycieli niż w układzie.

Wynika też z etapu dokonywania sprzedaży w toku wykonywania układu, co ma miejsce już poza postępowaniem upadłościowym (to bowiem ulega zakończeniu z chwilą uprawomocnienia się układu). Skoro tak, to brak jest podstaw do stosowania wprost art. 313 ust. 1 PrUpadł[530], podobnie zresztą jak art. 317 ust. 1 PrUpadł. Sprzedaż dokonana przez syndyka celem likwidacji masy upadłości ma zawsze skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 PrUpadł), a więc kupujący nabywa mienie w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich (nabycie pierwotne). Należy uznać, że w Prawie upadłościowym brak na tyle silnego uzasadnienia, by przyjąć, że w stanie prawnym po 31.12.2015 r. układ likwidacyjny w upadłości wywiera skutki egzekucyjne. Przede wszystkim nie jest to czynność sprzedaży dokonywana przez syndyka, a ze środków uzyskanych w jego wykonaniu (o ile taka sytuacja ma miejsce) nie sporządza się planu podziału, nawet jeśli przedmiotem układu likwidacyjnego jest nabycie mienia obciążonego prawami rzeczowymi[531].

### 2.7. Realizacja czy restrukturyzacja roszczeń członków o uwłaszczenie w postępowaniu restrukturyzacyjnym

Układ nie mógłby ograniczać ustawowych praw członków spółdzielni mieszkaniowej do żądania uwłaszczenia. Jest to pośrednio pytanie o to, co właściwie może być przedmiotem układu. Układ zasadniczo obejmuje wierzytelności osobiste powstałe przed dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego (art. 150 ust. 1 PrRestr). Zgodnie z art. 3 ust. 6 PrRestr działaniami sanacyjnymi są czynności prawne i faktyczne, które zmierzają do poprawy sytuacji ekonomicznej spółdzielni mieszkaniowej jako dłużnika i mają na celu przywrócenie jej zdolności do wykonywania zobowiązań, przy jednoczesnej ochronie przed egzekucją. Wedle art. 76 ust. 1 PrRestr spis wierzytelności obejmuje wierzytelności osobiste w stosunku do dłużnika powstałe przed dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W postępowaniu restrukturyzacyjnym zasadniczo nie biorą udziału członkowie spółdzielni, tylko wierzyciele zewnętrzni. Uczestnikiem (każdego) postępowania restrukturyzacyjnego jest wierzyciel osobisty dłużnika (stosownie do treści art. 65 ust. 1 pkt 2 i 3 PrRestr)[532]: zarówno

[530] A. Witosz [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, wyd. 2, Warszawa 2020, art. 266f PrUpadł, Nb 27.

[531] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 266f PrUpadł, nb 2.

[532] Przez wierzyciela należy rozumieć osobę uprawnioną do żądania od dłużnika świadczenia (art. 65 ust. 2 PrRestr). Pojęcia wierzyciela osobistego (ujęcie podmiotowe) i wierzytelności osobistej (ujęcie przedmiotowe) mają kluczowe znaczenie dla wytyczenia zakresu mocy obowiązującej układu zawartego w tym postępowaniu (art. 166 ust. 1 i 2 PrRestr). Wierzytelności zabezpieczone hipoteką na mieniu dłużnika nie są objęte układem zawartym w postępowaniu restrukturyzacyjnym w zakresie, w jakim znajdują pokrycie

wierzyciel osobisty dłużnika, któremu przysługuje wierzytelność bezsporna, jak i wierzyciel osobisty dłużnika, któremu przysługuje wierzytelność sporna i który uprawdopodobnił swoją wierzytelność oraz został dopuszczony do udziału w sprawie przez sędziego-komisarza.

Układ obejmuje wierzytelności osobiste powstałe przed dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej (art. 150 ust. 1 pkt 1 PrRestr). Przepisy prawne pilnują też, by pewne grupy wierzycieli, zwłaszcza uprzywilejowanych, nie bojkotowały prowadzonego postępowania na niekorzyść wierzycieli osobistych[533]. Wierzyciel osobisty jest także – w drodze wyjątku – uprawniony do zgłoszenia, obok samego dłużnika, wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego „w stosunku do niewypłacalnej osoby prawnej" (art. 283 ust. 2 w zw. z art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 PrRestr), a jest to postępowanie dotychczas wyłącznie wykorzystywane w restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowych.

W postępowaniu restrukturyzacyjnym chodzi zatem przede wszystkim o wierzytelności pieniężne. To ich dotyczą takie czynności restrukturyzacji zobowiązań dłużnika jak: odroczenie terminu wykonania zobowiązania; rozłożenie spłaty na raty; zmniejszenie wysokości zobowiązania; konwersja wierzytelności na udziały lub akcje; zmiana, zamiana lub uchylenie prawa zabezpieczającego określoną wierzytelność (art. 156 ust. 1 PrRestr). Są to zresztą tylko przykładowo wyliczone rodzaje propozycji układowych dotyczących restrukturyzacji zobowiązań dłużnika objętych układem. Jednak obecnie w postępowaniu restrukturyzacyjnym nie ma zamkniętego katalogu propozycji układowych (restrukturyzacji zobowiązań)[534], co odpowiada potrzebom obrotu nawet kosztem utrudnień związanych z sądową kontrolą układu i jego wykonania[535]. Granic prawnych dla propozycji układowych poszukiwać można dopiero w art. $353^1$ KC[536]. Z uwagi na cele postępowania restrukturyzacyjnego nie można składać propozycji układowych potęgujących dotychczasowy stan zobowiązań dłużnika[537].

---

w wartości przedmiotu zabezpieczenia (art. 151 ust. 2 PrRestr). W pozostałym zakresie wierzytelności zabezpieczone hipoteką są objęte układem (niezależnie od woli wierzyciela hipotecznego). Układ nie narusza praw wynikających z hipoteki, chyba że wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonej wierzytelności układem (art. 168 ust. 1 PrRestr). W takiej sytuacji hipoteka nie wygasa po zatwierdzeniu układu, lecz zabezpiecza wierzytelność hipoteczną w wysokości i na warunkach płatności określonych w układzie (art. 168 ust. 2 PrRestr).

[533] Przykładowo w razie otwarcia postępowania sanacyjnego nie jest dopuszczalne prowadzenie egzekucji z przedmiotu hipoteki. Postępowanie takie podlega z mocy prawa zawieszeniu (art. 312 ust. 1 PrRestr). Dopiero z uprawomocnieniem się postanowienia zatwierdzającego układ wierzyciel może złożyć wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania (art. 170 ust. 2 PrRestr). Z kolei otwarcie przyspieszonego postępowania układowego i postępowania układowego nie stoi na przeszkodzie zaspokojeniu się wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki w drodze postępowania egzekucyjnego (art. 260 ust. 1 w zw. z art. 224 ust. 2 PrRestr). Sędzia-komisarz na wniosek dłużnika lub nadzorcy sądowego może jednak zawiesić postępowanie egzekucyjne co do wierzytelności nieobjętych z mocy prawa układem, jeżeli egzekucję skierowano do przedmiotu zabezpieczenia niezbędnego do prowadzenia przedsiębiorstwa (maksymalnie do trzech miesięcy).

[534] Ustawa przyjęła zatem wzorzec kompetencji generalnej, w odróżnieniu od wzorca kompetencji szczególnej, który obowiązywał w postępowaniu układowym do 2016 r. Oznaczał on, że w toku postępowania układowego można było złożyć tylko takie propozycje układowe, jakie dopuszczono (wymieniono) w ustawie.

[535] *Ł. Szuster, Sposoby restrukturyzacji zobowiązań upadłego określane w propozycjach układowych*, Pr. Sp. 2007, nr 12, s. 26.

[536] P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 420.

[537] R. Adamus, *Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2019, art. 155 PrRestr, Nb 23.

Jednak oczywistość niewykonania układu nie może służyć jako wyznacznik granicy treści propozycji układowych[538].

W toku restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowej nie mają zastosowania przepisy art. 16 SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu dawnego art. 222 PrSpółdz) czy art. $17^{18}$ SpMieszkU (odpowiadający brzmieniu dawnego art. 231 PrSpółdz), także dlatego, że nie dochodzi w ogóle do wykreślania spółdzielni z rejestru po zakończeniu tego postępowania.

Otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego nie powoduje konwersji wierzytelności niepieniężnej w wierzytelność pieniężną, inaczej niż w przepisach prawa upadłościowego.

Jednak w treści propozycji układowych dłużnik może przewidywać zmiany co do wykonania różnych zobowiązań niepieniężnych. Wówczas wierzytelność niepieniężną umieszcza się w spisie wierzytelności w sumie pieniężnej według jej wartości z dnia poprzedzającego dzień otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego (art. 78 PrRestr).

Tymczasem roszczenia z art. 12 ust. 1, art. $17^{14}$ ust. 1, art. 39 ust. 1 i art. 48 ust. 1 SpMieszkU z umowy o budowę to roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości objęte szerszym pojęciem „praw osobistych i roszczeń"[539]. Jeśli członkowie spółdzielni zgłaszają do układu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, to powinny być one zaliczone do „praw osobistych i roszczeń" w rozumieniu art. 16 ust. 1 i 2 KWU. Mają one względny lub obligacyjny charakter, nie są jednak wierzytelnościami w znaczeniu przyjętym w przepisach art. $353^1$ KC, co ma znaczenie dla ich realizacji w postępowaniu restrukturyzacyjnym. Roszczenia te nie należą do żadnej ze wskazanych trzech grup wierzytelności (wierzytelność osobista bezsporna, wierzytelność osobista sporna, wierzytelność osobista uprawdopodobniona i dopuszczona do udziału w postępowaniu przez sędziego-komisarza), które mogą być objęte układem. Nie są zatem wierzytelnościami osobistymi w znaczeniu przyjętym w art. 65 ust. 1–5 PrRestr i nie będąc wierzytelnościami osobistymi, nie mogą być przedmiotem układu[540]. Choć więc przepisy prawa restrukturyzacyjnego regulują zaspokajanie „wierzycieli osobistych" dłużnika będącego właścicielem obciążonej nieruchomości, to akurat roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie są z natury rzeczy ze swej istoty objęte działaniem przepisów Prawa restrukturyzacyjnego (w tym także art. 78 i art. 163 ust. 2 PrRestr), z wyjątkiem roszczeń nabywców w toku restrukturyzacji dewelopera.

Podmiot, któremu przysługuje roszczenie do spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie własności nieruchomości (z wyłączeniem nieruchomości budynkowych i lokalowych spółdzielni mieszkaniowej będących przedmiotem umowy deweloperskiej – gdyż te podlegają osobnym przepisom o restrukturyzacji dewelopera), może w każdym stadium postępowania restrukturyzacyjnego domagać się realizacji tego roszczenia[541], co może nastąpić w drodze

---

[538] A. Witosz, *Spółka w upadłości układowej*, Warszawa 2008, s. 79.

[539] E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1-58² KWU, art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 53–55 i 390–415.

[540] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 795–808.

[541] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.

zawarcia dobrowolnej umowy z dłużnikiem albo w drodze procesu sądowego z powództwa z art. 64 KC. Jednak nie jest to stanowisko jednoznacznie przekonujące, zwłaszcza gdy realizacja roszczeń po przejęciu układu mogłaby wpływać negatywnie na wywiązywanie się dłużnika z zatwierdzonego układu; takie czynności mogą zmieniać stan majątkowy spółdzielni w trakcie wykonywania układu.

Nie jest zatem do końca jasne, czy w toku restrukturyzacji spółdzielni mieszkaniowej mają pełne zastosowanie przepisy o wykupie mieszkań przez osoby posiadające prawa do lokali i o obowiązku spółdzielni mieszkaniowej zawarcia takich umów.

### 2.8. Restrukturyzacja umów deweloperskich i umów o budowę

Odrębne postępowanie restrukturyzacyjne (art. 349–361 PrRestrU) przewidziane jest dla dewelopera w rozumieniu ustawy z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego[542]. Ma ono na celu zaspokojenie nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą (art. 352 PrRestr).

Wobec dewelopera nie prowadzi się postępowania o zatwierdzenie układu (a więc także nowego przyspieszonego postępowania o zatwierdzenie układu), jeżeli układem nie zostaną objęte wierzytelności nabywców oraz wierzytelności zabezpieczone na nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie – z wyjątkiem układu częściowego (art. 351 PrRestr).

Propozycje układowe w postępowaniu restrukturyzacyjnym składa dłużnik (art. 155 ust. 1 PrRestr) i w zasadzie tylko on. Natomiast w postępowaniu restrukturyzacyjnym dewelopera – w drodze wyjątku – także nabywcy mogą zgłosić propozycje układowe po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego, jeśli wniosek złoży co najmniej 20% liczby nabywców w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego przez dłużnika (art. 353 PrRestr). Propozycje układowe mogą przewidywać różny sposób traktowania nabywców w zależności od tego, czy wpłacą oni dopłaty (art. 355 ust. 1 PrRestr).

Trzy alternatywne sposoby ochrony majątkowych interesów niepieniężnych nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych są ukształtowane analogicznie do rozwiązań przewidzianych w Prawie upadłościowym dla upadłości dewelopera. Tym samym prawo restrukturyzacyjne chroni podobnie prawa nabywcy od dewelopera w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym, przyznając im pozycję analogiczną do sytuacji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo. Są to następujące sposoby:

- dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego (kontynuacja) przez dłużnika, czyli prowadzenie budowy, a po jej zakończeniu przeniesienie własności lokali i domów

[542] Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445.

jednorodzinnych na nabywców; w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego Prawo restrukturyzacyjne przewiduje włączenie uprawnień nabywców w strukturę układu z koniecznymi modyfikacjami – nie ma jednak tworzenia odrębnej instytucji zgromadzenia nabywców. Nabywcy stanowią odrębną grupę wierzycieli, dla której sporządza się odrębną listę wierzycieli uprawnionych do głosowania (art. 356 ust. 2 PrRestr). Propozycje układowe mogą obejmować wpłacenie dopłat przez wszystkich albo niektórych nabywców i zaspokojenie ich przez przeniesienie własności lokali, przy czym propozycje układowe mogą przewidywać późniejszy zwrot dopłat z przychodów z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 354 ust. 1 pkt 1 PrRestr); propozycje układowe mogą obejmować określenie innych warunków kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i sposobów jego finansowania (art. 354 ust. 1 pkt 3 PrRestr), w tym także zamianę lokali między wierzycielami lub zamianę lokalu na lokal niebędący przedmiotem umowy deweloperskiej (art. 354 ust. 1 pkt 4 PrRestr);

- dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego (kontynuacja) przez innego przedsiębiorcę, który w umowie sprzedaży mu nieruchomości przejmuje zobowiązania dłużnika wobec nabywców (art. 354 ust. 1 pkt 2 PrRestr); w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego Prawo restrukturyzacyjne przewiduje włączenie uprawnień nabywców w strukturę układu z koniecznymi modyfikacjami – nie ma jednak tworzenia odrębnej instytucji zgromadzenia nabywców. Nabywcy stanowią odrębną grupę wierzycieli, dla której sporządza się odrębną listę wierzycieli uprawnionych do głosowania (art. 356 ust. 2 PrRestr). Propozycje układowe mogą obejmować sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, z zachowaniem ciążących na niej ograniczonych praw rzeczowych, na rzecz przedsiębiorcy, który przejąłby zobowiązania wobec nabywców i zobowiązałby się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym propozycje układowe mogą przewidywać zmianę treści umów deweloperskich (art. 354 ust. 1 pkt 2 PrRestr); do propozycji układowych przewidujących ten sposób restrukturyzacji załącza się sporządzone w formie aktu notarialnego nieodwołalne oświadczenie woli przedsiębiorcy o nabyciu nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, wraz z ciążącymi na niej obciążeniami i o przejęciu zobowiązań dłużnika w stosunku do nabywców. W przypadku prawomocnego zatwierdzenia układu przewidującego sprzedaż nieruchomości na zasadach określonych w oświadczeniu woli przedsiębiorcy, oświadczenie to zastępuje jego oświadczenie woli konieczne do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, a umowę uznaje się za zawartą (art. 355 ust. 2 PrRestr). Propozycje układowe mogą obejmować wpłacenie dopłat przez wszystkich albo niektórych nabywców i zaspokojenie ich przez przeniesienie własności lokali, przy czym propozycje układowe mogą przewidywać

późniejszy zwrot dopłat z przychodów z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 354 ust. 1 pkt 1 PrRestr);

- brak dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego i przystąpienie do likwidacji (spieniężenia) nieruchomości, na której prowadzone jest (było) przedsięwzięcie deweloperskie – zaspokojenie roszczeń nabywców następuje wówczas „jedynie" z uzyskanej ceny sprzedaży zgodnie z prawem odrębności wynikającym z wpisu roszczeń nabywców do księgi wieczystej;
- likwidacja nieruchomości i zaspokojenie roszczeń nabywców „jedynie" z uzyskanej ceny sprzedaży zgodnie z prawem odrębności wynikającym z wpisu roszczeń nabywców do księgi wieczystej – na podstawie tzw. układu likwidacyjnego, który uważa się za dopuszczalny w postępowaniu restrukturyzacyjnym w związku z brzmieniem art. 359 ust. 5 PrRestr[543]. Nabywcy stanowią odrębną grupę wierzycieli, dla której sporządza się odrębną listę wierzycieli uprawnionych do głosowania (art. 356 ust. 2 PrRestr).

Tego rodzaju restrukturyzacja jest niedostępna dla członków spółdzielni, którzy zawarli ze spółdzielnią mieszkaniową spółdzielcze umowy o budowę (art. 18–20 SpMieszkU), a więc wówczas, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie działa wobec nich jak zewnętrzny deweloper w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU. Ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ani Prawo spółdzielcze, ani też Prawo restrukturyzacyjne nie mają zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych w tym zakresie, co należy uznać za ogromną słabość obecnej regulacji spółdzielczego prawa mieszkaniowego.

Jeśli zaś chodzi o umowy o budowę (art. 18 SpMieszkU) oraz o umowy deweloperskie zawierane przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z prowadzeniem działalności określonej w art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU, to w restrukturyzacji nie do końca wiadomo, w jaki sposób je potraktować.

Z jednej strony, podnosi się, że roszczenia z art. 18–20 SpMieszkU z umowy o budowę to roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości objęte szerszym pojęciem „praw osobistych i roszczeń"[544]. Podmiot, któremu przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości (z wyłączeniem nieruchomości budynkowych i lokalowych będących przedmiotem umowy deweloperskiej), może w każdym stadium postępowania restrukturyzacyjnego domagać się realizacji tego roszczenia[545], co – jak wiadomo – może nastąpić w drodze umowy albo w drodze procesu sądowego z powództwa z art. 64 KC.

Z drugiej strony, odrębnie – wobec wierzytelności niepieniężnych – traktuje się wierzytelności wobec dłużnika wynikające z umowy wzajemnej, która nie została wykonana w całości lub części przed dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. Takie wierzytelności

---

[543] M. Porzycki, *Upadłość i restrukturyzacja dewelopera* [w:] *Restrukturyzacja i upadłość przedsiębiorstw 2.0*, red. A. Hrycaj, P. Filipiak, M. Geromin, B. Groele, Warszawa 2016, s. 156–158.

[544] E. Gniewek, *Księgi...*, s. 53–55 i 390–415.

[545] S. Gurgul, *Realizacja...*, s. 806.

są objęte układem tylko w przypadku, gdy świadczenie drugiej strony jest świadczeniem podzielnym i tylko w zakresie, w jakim druga strona spełniła świadczenie przed dniem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego i nie otrzymała świadczenia wzajemnego (art. 150 ust. 2 PrRestr). Skoro bowiem „wybudowanie budynku" zostało zamieszczone w art. 22 ust. 1 pkt 18 i art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (także w art. 9 ust. 1 WłLokU oraz art. 18 ust. 1 i art. 21 SpMieszkU) jako niezbędny element pojęcia umowy deweloperskiej, wierzytelność z umowy deweloperskiej nie jest równoważna wyrażeniu „roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości", które użyte zostało w przepisie art. 16 ust. 2 pkt 2 KWU[546].

### 2.9. Problem realizacji praw zastawniczych w restrukturyzacji

Jeśli zaś chodzi o zobowiązania pieniężne spółdzielni mieszkaniowej zabezpieczone hipotecznie, w postępowaniach restrukturyzacyjnych zasadą jest, że wierzytelności zabezpieczone rzeczowo nie są z mocy prawa objęte układem. Zasadniczo układ nie obejmuje wierzytelności zabezpieczonych na mieniu dłużnika hipoteką (art. 151 ust. 2 PrRestr), w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia. Układ nie narusza praw wierzycieli (m.in. banków) wynikających z hipoteki, jeżeli były ustanowione na mieniu dłużnika (art. 168 ust. 1 PrRestr), chyba że uprawniony wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonej wierzytelności układem.

Każda hipoteka stanowi zatem podstawę właściwie do wyłączenia wierzytelności z układu w przypadku wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipoteką umowną, kaucyjną, przymusową czy łączną. Ustawodawca utrzymał jako zasadę instytucję praw odrębności, co nie sprzyja przeprowadzeniu naprawy zadłużonego przedsiębiorstwa, gdyż z doświadczenia wynika, że co do zasady wierzyciele zabezpieczeni rzeczowo nie są zainteresowani restrukturyzacją i reorganizacją zadłużonego przedsiębiorstwa, tylko jak najszybciej pragną zrealizować swoje zabezpieczenia w pełnej wysokości. Niewątpliwie realizacja uprawnień przez wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo zmniejsza potencjał sanacyjny zadłużonego przedsiębiorstwa i jego efektywność. Prawo odrębności pasuje bardziej do postępowania upadłości likwidacyjnej, realizującego w największym stopniu funkcję windykacyjną, niż do postępowania restrukturyzacyjnego.

Natomiast w drodze wyjątku do wierzytelności objętych układem można zaliczyć te, które objęte są nim albo z mocy prawa, albo pod pewnymi warunkami są wierzytelnościami zabezpieczonymi na mieniu dłużnika hipoteką. Wierzytelność zabezpieczona rzeczowo może zostać objęta układałem, gdy wierzyciel rzeczowy wyrazi na to zgodę (art. 151 ust. 2, art. 168

[546] E. Gniewek, *Księgi*..., s. 408–410.

ust. 2 PrRestr), zatem to od jego wyłącznej woli zależy, czy wierzytelność zabezpieczona rzeczowo zostanie objęta mocą układu[547].

Co więcej, nawet udzielenie zgody przez wierzyciela rzeczowego na objęcie wierzytelności zabezpieczonej rzeczowo układem nie oznacza automatycznego wygaśnięcia tego zabezpieczenia (hipoteki). Zgoda wierzyciela na objęcie układem wierzytelności zabezpieczonej rzeczowo na majątku dłużnika nie jest tożsama ze zrzeczeniem się zabezpieczenia rzeczowego[548].

W przypadku wyrażenia zgody na objęcie układem zabezpieczonej wierzytelności, prawa zastawnicze pozostają w mocy, z tym że zabezpieczają one wierzytelność w wysokości i na warunkach płatności określonych w układzie (art. 168 ust. 2 PrRestr). Skutek jest więc taki, że zgodnie ze swym akcesoryjnym charakterem hipoteka będzie teraz zabezpieczać wierzytelność w wysokości i na warunkach płatności wynikających z treści układu.

Pierwszy ustawowy wyjątek został wprowadzony w układzie częściowym (art. 181 PrRestr).

Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z 19.06.2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19, jeżeli propozycje układowe przewidują pełne zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej na mieniu dłużnika hipoteką w terminie określonym w układzie wraz z należnościami ubocznymi, które były przewidziane w umowie będącej podstawą ustanowienia zabezpieczenia – do objęcia tej wierzytelności układem nie jest nawet konieczna zgoda wierzyciela. Rozwiązanie to, jako rozwiązanie ogólne, wejdzie w życie z dniem 1.12.2021 r. jako przepis art. 151 ust. 2a PrRestr[549], z korzyścią dla dłużnika i stanowi niewątpliwy atut uproszczonego postępowania o zatwierdzenie układu. Jednocześnie ustawodawca zabezpieczył interesy wierzyciela rzeczowego, gdyż hipoteka nie wygasa, nie zmienia się też jej treść i konstrukcja jako ograniczonego prawa rzeczowego, zaś układ przyjęty większością głosów przez wierzycieli (nawet wbrew woli wierzyciela hipotecznego) nie może pogarszać jego sytuacji prawnej. Układ nieprzestrzegający tej zasady nie powinien zostać zatwierdzony przez sąd, gdyż jest sprzeczny z prawem (art. 165 ust. 1 PrRestr).

Wynika stąd, że jeśli budynki spółdzielni mieszkaniowej będą obciążone hipotekami, w praktyce układ likwidacyjny musi być zawierany za zgodą wierzyciela rzeczowego, gdyż inaczej jego realizacja nie powiedzie się. Bez zgody takiego wierzyciela, który nie musi uczestniczyć w układzie i nie traci swego zabezpieczenia, jego wierzytelność staje się wierzytelnością pozaukładową. Każda zaś wierzytelność pozaukładowa musi zostać zaspokojona

[547] R. Adamus, *Upadłość a hipoteka...*, s. 135. Niestety, prowadzić to może do wtórnego uprzywilejowania wierzycieli rzeczowych, gdy w celu uzyskania ich zgody dłużnik proponuje im korzystniejsze propozycje układowe niż innym wierzycielom, co przeczy nakazowi równego traktowania wierzycieli w restrukturyzacji i generuje dodatkowe koszy transakcyjne.

[548] Tak na podstawie przepisów o postępowaniu układowym z 1934 r. Wierzyciel hipoteczny, by brać udział w układzie, musiał w tym celu zrzec się swego zabezpieczenia; por. T. Hutor, *Wierzyciel hipoteczny w postępowaniu układowym*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2002, nr 8, s. 24.

[549] Art. 151 ust. 2a PrRestr został dodany ustawą z 28.05.2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1080).

niezwłocznie po zatwierdzeniu układu i prawomocnym zakończeniu postępowania na tej podstawie[550]. Zatem zawarcie układu likwidacyjnego bez udziału wierzyciela pozaukładowego będzie możliwe, o ile zostanie on w całości zaspokojony (obejmuje to także odsetki do dnia zapłaty mieszczące się w sumie zabezpieczenia).

[550] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 266f PrUpadł, nb 2.

# VI. Inne rodzaje postępowań likwidacyjnych spółdzielni mieszkaniowych

## 1. Dobrowolna likwidacja spółdzielni poza postępowaniem upadłościowym

Ustawa spółdzielcza reguluje specjalne postępowanie likwidacyjne spółdzielni mieszkaniowej, określone w dziale XII tytułu I części I PrSpółdz i rozumiane jako procedura zwijania tego podmiotu poza sytuacjami, w których powinno być prowadzone postępowanie upadłościowe.

Dobrowolna likwidacja spółdzielni mieszkaniowej jest zespołem przewidzianych prawem czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wykreślenia spółdzielni z rejestru przedsiębiorców[551]. Teoretycznie likwidacja podmiotu gospodarczego jest przedsięwzięciem kapitałowym odwrotnym do wycofywania zainwestowanego kapitału[552]. Zasadą przy zwijaniu spółdzielni jest prowadzenie postępowania likwidacyjnego w celu zabezpieczenia interesów wierzycieli, stąd proste wykreślenie spółdzielni bez prowadzenia postępowania likwidacyjnego musi być zastrzeżone jako wyraźny wyjątek (w szczególności członkowie nie mogą na mocy uchwały walnego zgromadzenia członków spółdzielni postanowić o wykreśleniu spółdzielni bez przeprowadzenia jej likwidacji[553]). Likwidacja stanowi postępowanie obligatoryjne, tzn. prawną konsekwencją zaistnienia przesłanki lub podstawy prawnej likwidacji jest konieczność przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, które doprowadzi do ustania bytu prawnego spółdzielni.

Spółdzielnia może przejść w stan likwidacji – zarówno z powodu decyzji wewnętrznej[554], jak i na skutek interwencji zewnętrznej[555] – wtedy, gdy stan jej aktywów przewyższa wielkość funduszy obcych spółdzielni, tzn. długów. Zarząd spółdzielni (likwidator) zgłasza do

---

[551] M. Stepnowska-Michaluk, *Likwidacja...*, s. 29.

[552] G. Bieniek, *Likwidacja a upadłość podmiotu gospodarczego (na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego)*, cz. 1, „Praca i Zabezpieczenie Społeczne" 1994, nr 12, s. 40.

[553] Gersdorf M., Ignatowicz J., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 389.

[554] Rozmaite okoliczności powodują przejście spółdzielni w stan likwidacji, m.in. wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej liczby podanej w statucie lub ustawie, jeżeli w ciągu roku nie zwiększy się ich liczba do wymaganej wielkości (art. 113 § 1 pkt 2 PrSpółdz), poza tym członkowie mogą zdecydować o postawieniu spółdzielni w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni (art. 113 § 1 pkt 3 PrSpółdz). Jeżeli została ona postawiona w stan likwidacji na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, może przed upływem roku od dnia podjęcia uchwały przywrócić swoją działalność na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 3/4 głosów (art. 116 § 1 PrSpółdz).

[555] Spółdzielnia może zostać postawiona w stan likwidacji na skutek uchwały podjętej przez związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona, m.in. w przypadku gdy działalność tej spółdzielni wykazuje rażące i uporczywe naruszenie prawa lub postanowień statutu, albo gdy co najmniej od roku nie prowadzi działalności

Krajowego Rejestru Sądowego otwarcie likwidacji spółdzielni na podstawie uchwał walnego zgromadzenia członków, albo czyni to zawiadomiony o tym właściwy związek rewizyjny. Ogólny tryb postępowania likwidacyjnego jest z założenia przeznaczony dla spółdzielni znajdujących się w niezłej kondycji finansowej, w których majątku znajduje się jeszcze szereg aktywów, z których będą zaspokajani wierzyciele zewnętrzni i wewnętrzni – w przeciwnym wypadku należałoby wnieść o upadłość spółdzielni znajdującej się w stanie niewypłacalności. Stąd pojawia się potrzeba wprowadzenia przepisu określającego kolejność zaspokajania należności przypadających od spółdzielni mieszkaniowej jej wierzycielom zewnętrznym i członkom jako wierzycielom wewnętrznym (art. 125 § 1 PrSpółdz).

Z art. 125 PrSpółdz wynika, że przede wszystkim zaspokojone mają zostać długi spółdzielni księgowane w bilansie jako fundusze obce. Przepis ten wskazuje w szczególności na pierwszeństwo zaspokojenia podatków i należności spółdzielni mieszkaniowych z tytułu kredytów bankowych (art. 125 § 1 pkt 3 PrSpółdz) przed innymi należnościami (art. 125 § 1 pkt 4 PrSpółdz), wśród których należy umieścić m.in. roszczenia członków o zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych, natomiast dopiero po spłaceniu wszystkich tych należności lub po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty (wniesionych) udziałów (art. 125 § 3 PrSpółdz)[556].

Zwrot wniesionych wkładów budowalnych lub mieszkaniowych dotyczy jedynie tych członków spółdzielni mieszkaniowych, na rzecz których nie zostały jeszcze ustanowione prawa do lokali w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy prawa spółdzielczego dotyczące likwidacji spółdzielni nie wspominają nic o prawie członka do zwrotu wkładu. Niewątpliwie jednak członkom takie prawo w okresie likwidacji spółdzielni przysługuje[557]. Członkowie, którzy wnieśli wkłady, mogą domagać się ich zwrotu zasadniczo już po wejściu spółdzielni w stan likwidacji. Powinna ona być dokonana na podstawie bilansu sporządzonego przez likwidatorów na dzień otwarcia likwidacji (art. 122 pkt 4 PrSpółdz) i zatwierdzonego przez walne zgromadzenie (art. 38 § 1 pkt 2 PrSpółdz). Najlepiej, by zasady zwrotu wkładów w przypadku likwidacji określał statut. Wniesione wkłady są w spółdzielniach księgowane zazwyczaj w pozycji funduszu wkładów wśród kapitałów obcych (odrębne zasady dotyczą spółdzielni mieszkaniowych). Wkład jest w bilansie traktowany zatem jako dług. Oznacza to, że roszczenia członków o zwrot wkładu powinny być, gdy

gospodarczej (art. 114 § 1 PrSpółdz). Uchwałę związku rewizyjnego dotyczącą postawienia spółdzielni w stan likwidacji można zaskarżyć do sądu (art. 114 § 2 PrSpółdz).

[556] Regulacja ta ma pierwszeństwo przed unormowaniem z art. 26 § 1 PrSpółdz; por. wyr. SN z 23.06.1992 r., I PRN 27/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 66.

[557] W mojej ocenie nie jest prawidłowy pogląd, że podstawą zwrotu tych wkładów jest art. 20 § 2 PrSpółdz (tak P. Zakrzewski, *Majątek spółdzielni*, Warszawa 2003, LEX, rozdział 4.4. Uprawnienia majątkowe członków w okresie likwidacji spółdzielni). Wkłady budowlane do spółdzielni mieszkaniowej to wkłady innego rodzaju, mają inne znaczenie prawne i księgowe niż wkłady w innych typach spółdzielni, a ich regulacja znajduje się w sposób wyłączny w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ogólnych przepisach Kodeksu cywilnego.

chodzi o kolejność ich zaspokajania, traktowane na równi z roszczeniami innych wierzycieli spółdzielni. Ich zaspokojenie powinno jednocześnie nastąpić, zanim zostanie dokonany na rzecz członków zwrot udziałów (art. 125 § 3 PrSpółdz). Środki te pochodzą ze spieniężenia (zbycia) składników majątku spółdzielni mieszkaniowej, w tym nieruchomości zabudowanych i niezbudowanych. Spółdzielnia w likwidacji funkcjonuje w podstawowym celu, jakim jest upłynnienie majątku, zaspokojenie zobowiązań, wygaszenie i formalne zamknięcie jej działalności. Należy pamiętać, że w toku likwidacji nadal w pełnym zakresie funkcjonują organy spółdzielni i nie zmienia się zakres ich kompetencji – nie ma żadnego przepisu, który wyłączałby ich działalności i kompetencje w czasie trwania postępowania likwidacyjnego. Z pewnością działania tych organów nie mogą pozostawać w sprzeczności z celem likwidacji ani utrudniać jej przebiegu. W szczególności nadal walne zgromadzenie posiada kompetencję do wyrażania zgody na zbywanie przez likwidatora nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowej. Zbycie nieruchomości bez zgody walnego zgromadzenia wywołuje taki skutek, że czynność prawna może zostać uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 1 KC[558]. Udzielenie zezwolenia walnego zgromadzenia na nabycie może być następcze – może nastąpić *ex post* w drodze analogicznego stosowania art. 103 § 1 i 2 KC[559].

Natomiast zwrot wniesionych wkładów budowalnych lub mieszkaniowych na rzecz członków, na rzecz których zostały już ustanowione prawa do lokali w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowej, następuje w bardzo specyficzny rzeczowy sposób. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że wkłady budowlane i mieszkaniowe są trwale związane z prawami do lokali, a w trakcie upadłości lub likwidacji spółdzielni mieszkaniowej prawa te wygasną, jeśli dojdzie do zawarcia umowy przenoszącej własność zajmowanych lokali – czy to w drodze skierowania odpowiednich żądań do syndyka lub likwidatorów spółdzielni (zgodnie z art. $54^1$ ust. 2 SpMieszkU, pisemne żądania, o których mowa w art. 12, $17^{14}$, $17^{15}$, 39, 48 i $48^1$ SpMieszkU, mogą być składane do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni), czy to z mocy prawa na podstawie stosowanego wprost art. $17^{18}$ SpMieszkU. Problem rozliczenia się z tytułu wkładów budowalnych i mieszkaniowych w toku likwidacji i upadłości dotyczy zatem jedynie osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Jeśli po rozliczeniu z członkami z tytułu wkładu pozostanie jeszcze jakiś majątek spółdzielni mieszkaniowej, to zostaje on przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia (art. 125 § 5 PrSpółdz). Ustawodawca miał tu na myśli zapewne pozostałą część majątku całkowicie spieniężonego, którego teraz w postaci środków pieniężnych nie trzeba rozdzielać między wierzycieli. Jednak, jak się wydaje, przepis ten mógłby znaleźć zastosowanie także do niespieniężonych jeszcze aktywów znajdujących się w pozostałym majątku spółdzielni mieszkaniowej – która z innych części swego spieniężonego majątku

[558] Wyr. SA w Białymstoku z 18.12.2002 r., I ACa 642/02, niepubl.
[559] M. Stepnowska-Michaluk, *Likwidacja...*, s. 197.

pospłacała już wierzycieli zewnętrznych i wewnętrznych – w postaci nieruchomości zabudowanej, obciążonej spółdzielczymi prawami członków do lokali.

Członkowie mają pełną swobodę w decydowaniu o przeznaczeniu pozostałego majątku spółdzielni, mogą w szczególności postanowić o podziale majątku pomiędzy członków. Także statut spółdzielni może dopuszczać możliwość zaspokojenia roszczeń członków w formie rzeczowej, za zgodą stron[560]. Zazwyczaj statuty spółdzielni mieszkaniowej takich postanowień nie zawierają. Podstawą dla uchwały jest wówczas art. 125 § 5 PrSpółdz. Uchwała walnego zgromadzenia członków podjęta na tym etapie likwidacji może więc w szczególności przewidzieć „rozdzielenie" nieruchomości między członków przez zbycie im zajmowanych przez nich lokali oraz innych nieruchomości na preferencyjnych warunkach albo nieodpłatnie. Wówczas likwidator będzie zobowiązany zawrzeć z członkami odpowiednie umowy notarialne. Konieczne jest wtedy sporządzenie wyceny składników rzeczowych przez rzeczoznawcę lub zatwierdzenie ich wartości dokonanej przez likwidatora lub inną osobę przez radę nadzorczą[561].

Jeżeli zaś uchwała walnego zgromadzenia nie będzie zawierać stosownego wskazania, przepis ustawy nakazuje likwidatorowi przekazać pozostały majątek nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne (art. 125 § 6 PrSpółdz), co oznacza, że może pozostające niezbyte nieruchomości przekazać nieodpłatnie innej spółdzielni mieszkaniowej (mieści się to niewątpliwie w pojęciu „cele spółdzielcze" wyrażonym w treści art. 125 § 6 PrSpółdz), a wtedy należałoby stosować wprost art. 16 ust. 1 oraz art. $17^{18}$ ust. 2 i 3 SpMieszkU i spółdzielcze prawa do lokali nie ulegają przekształceniu, lecz utrzymują się w dalszym ciągu, uprawniony zaś z tytułu tego prawa nabywał do 9.09.2017 r. roszczenie o przyjęcie go do spółdzielni, której przekazano majątek, z chwilą faktycznego przekazania budynku[562]. Nieruchomość może być przekazana także na „cele społeczne", a więc innemu podmiotowi niż spółdzielnia mieszkaniowa, który takie cele społeczne i mieszkaniowe realizuje (np. TBS-owi). Likwidator spółdzielni ma pełną swobodę w zakresie wyboru celu spółdzielczego lub społecznego, może to nastąpić na rzecz podmiotu prywatnego lub samorządowego[563].

Po przeniesieniu własności nieruchomości zabudowanych i zakończeniu w ten sposób likwidacji likwidator powinien przedstawić walnemu zgromadzeniu członków do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji (art. 126 § 1 PrSpółdz). Z niego powinno wynikać, że nie zostały już żadne aktywa w bilansie spółdzielni ani zobowiązania po stronie pasywów bilansu. Bezwzględnym warunkiem zgłoszenia wniosku o wykreślenie

---

[560] M. Stepnowska, *Likwidacja spółdzielni* [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 409.

[561] M. Stepnowska, *Likwidacja spółdzielni* [w:] *System...*, s. 410.

[562] S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1025.

[563] K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995, s. 137–142.

spółdzielni z rejestru jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego[564]. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego likwidator zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego – w terminie siedmiu dni od odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe – wniosek o wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego; wpis wykreślenia spółdzielni z rejestru sądowego ma znaczenie konstytutywne[565] – wykreślenie powinno być ogłoszone (art. 126 § 3 PrSpółdz).

Niestety, po zakończeniu likwidacji spółdzielni i po jej wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego może się okazać, że nadal istnieje jeszcze „pozostały majątek", jeśli likwidator błędnie nie zadysponował pozostałym majątkiem na podstawie uchwały członków ani przepisu ustawy, następnie sporządził niezgodne z rzeczywistym stanem sprawozdanie finansowe, a sąd na tej podstawie (nieprawidłowo) wykreśli spółdzielnię z rejestru.

## 2. Sankcyjny i przyspieszony tryb wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej przed zakończeniem likwidacji

Sankcyjne postawienie spółdzielni mieszkaniowej w ogólny stan likwidacji może nastąpić na wniosek związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona (art. 114 § 1 PrSpółdz), m.in. jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa działa, posiada majątek, nie wykazuje stanu niewypłacalności, a jej członkowie nie myślą nawet o jej likwidacji, lecz jej działalność (tzn. zazwyczaj działalność zarządu i rady nadzorczej takiej spółdzielni, ale również walnego zgromadzenia członków) wykazuje rażące i uporczywe naruszenia prawa lub postanowień statutu. Likwidacja spółdzielni przebiega wówczas na zasadach ogólnych, z zastosowaniem art. 16 ust. 1 i art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU.

Specjalny tryb „szybkiego" wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego jeszcze przed zakończeniem prowadzonych przez spółdzielnię lub przeciwko niej sporów sądowych może nastąpić, jeśli zaspokojone zostaną „z góry" wszelkie należności przypadające od spółdzielni mieszkaniowej i doszło do złożenia do depozytu sądowego kwot na zabezpieczenie należności spornych lub niewymagalnych (art. 127 zd. 1 PrSpółdz). Jest to, jak się wydaje, specjalny „przyspieszony" tryb likwidacji. W takim wypadku w miejsce spółdzielni wchodzi jako strona związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona (art. 127 zd. 2 PrSpółdz). Zgodnie z wyraźnym przepisem związek rewizyjny obowiązany jest przekazać kwoty uzyskane w wyniku sporu na cele określone stosownie do art. 125 § 5 i 6 PrSpółdz (art. 127 zd. 2 i 3 PrSpółdz). Tryb ten zakłada zatem, że związek rewizyjny dysponuje lub pozyskuje wyłącznie

[564] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 206; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Orzecznictwo,* Warszawa 2005, s. 134.

[565] M. Wrzołek-Romańczuk, *Rejestr spółdzielni. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*, Warszawa 1986, s. 103–104; P. Suski, *Rejestry sądowe spółek handlowych, spółdzielni, przedsiębiorstw państwowych*, Warszawa 1994, s. 157; A. Jedliński, *Członkostwo...*, s. 257.

środki pieniężne, w tym pochodzące z wcześniejszego spieniężenia majątku spółdzielni. Także w przypadku likwidacji prowadzonej w tym trybie mogą pozostać niezlikwidowane i niespieniężone nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej zabudowane budynkami obciążonymi spółdzielczymi prawami członków do lokali[566].

Poprzednio radzono sobie w ten sposób, że w sytuacjach regulowanych przepisami art. 127 PrSpółdz spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu przekształca się również, na zasadzie analogii do przepisów art. 16 ust. 1 i art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU odpowiednio w prawo najmu, prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, przy czym następuje to w chwili wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. Pogląd ten był trafny w części dotyczącej analogii jako podstawy rozumowania. Ale zdaniem S. Gurgula, jeśli „pozostały majątek" spółdzielni zostaje przekazany podmiotowi niebędącemu inną spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w „cywilny" stosunek najmu z chwilą faktycznego przekazania budynku (dopiero bowiem wtedy w stosunku tym może pojawić się osoba „wynajmującego"), własnościowe prawo natomiast przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego, nie zaś z chwilą wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. Za przyjęciem pierwszej z tych dat przemawia celowość powstania jak najwcześniej wspólnoty mieszkaniowej, struktury zdolnej do obrony interesów właścicieli poszczególnych lokali (art. 6 w zw. z art. 18 i n. WłLokU); odraczanie tego do – niejednokrotnie znacznie późniejszego – wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego wymagałoby wykazania istotnych przesłanek merytorycznych, których *in casu* brak[567].

## 3. Ukończenie likwidacji przy wciąż istniejącym majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej

Jeśli w toku prowadzonego postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) spółdzielni mieszkaniowej okaże się, jeszcze przed sporządzeniem i wykonaniem ostatecznego planu podziału, że wszyscy wierzyciele zostali już zaspokojeni, sąd stwierdza zakończenie postępowania upadłościowego (art. 368 ust. 2 PrUpadł), niezależnie od stopnia likwidacji majątku upadłego.

Zakończenie postępowania upadłościowego nie musi oznaczać, że spółdzielnia rzeczywiście zaspokoiła wszystkich swoich wierzycieli – chodzi bowiem o ustalenie sytuacji procesowej, w której nastąpiło zaspokojenie wszystkich tych wierzycieli, którzy brali udział w postępowaniu upadłościowym spółdzielni i których wierzytelności w stosunku do upadłej

[566] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 5.
[567] S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1026.

spółdzielni zostały umieszczone na liście wierzytelności. Nie bierze się pod uwagę zatem tych wierzycieli, którzy nie zgłosili swoich wierzytelności, przez co nie uczestniczyli w postępowaniu i nie byli uprawnieni do udziału w podziale sum uzyskanych z likwidacji masy upadłości.

Sytuacja, w której w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego po wykonaniu ostatecznego planu podziału masa upadłościowa nie zostaje wyczerpana – mimo zaspokojenia wszystkich wierzycieli, których wierzytelności zostały umieszczone na liście wierzytelności[568], nie musi wcale należeć do rzadkości.

Powody, dla których doszło do tego, że syndyk zaspokoił wszystkich wierzycieli, a pozostały jeszcze wolne środki (a więc likwidacja masy upadłościowej nie była całkowita), są różne, zatem wobec pozostałego majątku mogą być podjęte różne decyzje. Nie zawsze będą istniały od razu podstawy do dążenia do wykreślenia spółdzielni z rejestru sądowego i pozbawienia jej bytu prawnego.

W prawie spółek przyjęto, że spółka (osoba prawna), która po zakończeniu postępowania upadłościowego odbiera pozostały majątek, sama decyduje o jego losie. Trudno bowiem wykreślić spółkę po przeprowadzeniu postępowania upadłościowego, w ramach którego zaspokojeni zostali jej wierzyciele, ale dysponuje ona dalej swoim majątkiem i w sposób prawem przewidziany wyraża wolę dalszego istnienia[569]. Przed 1.01.2016 r. prezentowany był pogląd, że art. 289 i 477 KSH, wskazujące na to, że po zakończeniu postępowania upadłościowego syndyk składa wniosek o wykreślenie spółki z rejestru przedsiębiorców, odnoszą się wyłącznie do sytuacji, w której upadłość kończy się całkowitą likwidacją majątku dłużnika. *A contrario*, w pozostałych przypadkach nie aktualizuje się obowiązek syndyka składania wniosku o wykreślenie spółki z rejestru przedsiębiorców, gdyż skoro posiada własny majątek, może ona w dalszym ciągu funkcjonować, tym bardziej gdy jej wierzyciele zostali zaspokojeni w całości[570]. Zatem spółka jawna, spółka z o.o. i spółka akcyjna nie ulegają rozwiązaniu, gdy postępowanie upadłościowe zostało zakończone w wyniku zaspokojenia wszystkich wierzycieli w całości (art. 85 § 1, art. 289 § 2, art. 477 § 2 KSH) i syndyk wręcz nie może złożyć wniosku o wykreślenie spółki kapitałowej z rejestru, jeśli wszyscy wierzyciele zostali w upadłości zaspokojeni, a w spółce pozostał majątek[571].

Jeśli syndyk mimo to zgłosił wniosek o wykreślenie z rejestru, nie ma przeszkód, aby sama spółka (tzn. organy nadal trwającej osoby prawnej) zgłosiła sprzeciw co do jej wykreślenia

---

[568] A. Świderek, [w:] D. Zienkiewicz, J. Minkus, A. Świderek, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2006, Lex, s. 771.

[569] Post. SN z 22.01.2010 r., V CSK 208/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 123.

[570] Post. SN z 11.12.2002 r., I CKN 1011/00, LEX nr 77062 oraz z 22.01.2010 r., V CSK 208/09; na ten temat także M. Kos, B. Sierakowski, *Zakończenie postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółki kapitałowej a dalsze jej istnienie*, „Monitor Prawa Bankowego" 2014, nr 5; T. Kohorewicz, *Skutki zakończenia postępowania upadłościowego*, Pr. Sp. 2001, nr 1, s. 41; P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Warszawa 2012, s. 797.

[571] M. Jackowski, T. Wojech, *Zachowanie podmiotowości przez spółkę kapitałową po zakończeniu likwidacyjnego postępowania upadłościowego*, Fenix 2010, nr 2, s. 9 i nast.

z rejestru i podjęła z powrotem działalność[572]. Jeśli zaś syndyk najpierw wykonał obowiązek i złożył wniosek o wykreślenie spółki z rejestru po zakończeniu postępowania upadłościowego, a następnie okazało się, że spółka ma jeszcze majątek albo syndyk pomylił się i złożył wniosek o wykreślenie upadłej spółki z rejestru, gdy ta posiada jeszcze majątek, wówczas syndyk nie tylko może zaskarżyć orzeczenie zgodne z jego wnioskiem, ale wręcz powinien. Skoro spółka ma jeszcze majątek, nie powinna być w ogóle wykreślona z rejestru[573].

Analogiczne zasady mają zastosowanie do spółdzielni oraz do wykładni art. 136 PrSpółdz, zgodnie z którym po zakończeniu postępowania upadłościowego spółdzielni syndyk składa wniosek o wykreślenie spółdzielni z rejestru przedsiębiorców. W konsekwencji także art. 136 PrSpółdz jest przepisem, który nie ma zastosowania po ukończeniu postępowania upadłościowego likwidacyjnego spółdzielni, gdy pozostaje jeszcze majątek po zaspokojeniu wszystkich wierzycieli. Nie nakłada on tym samym na syndyka obowiązku zgłoszenia do sądu rejestrowego wniosku o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. Syndyk ma bowiem obowiązek złożyć wniosek o wykreślenie spółdzielni z rejestru przedsiębiorców każdorazowo tylko wtedy, gdy po zakończonym postępowaniu upadłościowym wierzyciele pozostali niezaspokojeni, choć cały majątek został już zlikwidowany. Gdy upadła spółdzielnia w istocie nadal dysponuje aktywami, a czasem także i przedsiębiorstwem (lub jego zorganizowaną częścią), które pozwalają jej na prowadzenie dalszej działalności gospodarczej, zakańczanie jej bytu w drodze przymusowego wykreślenia z rejestru uznaje się obecnie za niecelowe[574].

Ponieważ art. 136 PrSpółdz nie reguluje dalszych kwestii, na tym etapie do spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie – jak we wszystkich sprawach nieuregulowanych w Prawie spółdzielczym – przepisy prawa upadłościowego (art. 137 PrSpółdz). Zgodnie więc z art. 364 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zakończeniu postępowania upadłościowego upadła spółdzielnia odzyskuje prawo zarządzania swoim majątkiem i rozporządzania jego składnikami, a syndyk wydaje niezwłocznie upadłemu jego majątek i dokumenty. Po zakończeniu postępowania upadłościowego spółdzielnia wchodzi do postępowań cywilnych w miejsce syndyka (art. 367 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 2 PrUpadł)[575], a prawomocne postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego stanowi podstawę do wykreślenia wpisów dotyczących upadłości w księdze wieczystej i w innych rejestrach (art. 363 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł).

Tym samym spółdzielnia mieszkaniowa nie traci bytu prawnego automatycznie po zakończeniu postępowania upadłościowego i – w zależności od decyzji organów spółdzielni – może dalej brać udział w obrocie gospodarczym jako przedsiębiorca (nie musi likwidować reszty

[572] Post. SN z 22.01.2010 r., V CSK 208/09.
[573] Uchw. SN z 11.09.2014 r., III CZP 56/14.
[574] S. Sołtysik [w:] *Prawo...*, art. 136 PrSpółdz, nb 3.
[575] Przepis ten znajduje zastosowanie właśnie po zakończeniu postępowania upadłościowego osoby fizycznej lub podmiotu, którego istnienie nie ustaje na skutek zakończenia postępowania; por. P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 2.

majątku[576]) albo może podjąć dobrowolną decyzję o zlikwidowaniu – na zwykłych zasadach – majątku, jaki pozostał po zakończeniu postępowania upadłościowego. W obecnym stanie prawnym nie ma podstaw dla wywodzenia obowiązku do otwierania likwidacji, chyba że tak właśnie zdecydują właściciele (członkowie, akcjonariusze, udziałowcy)[577]. W piśmiennictwie spółdzielczym postuluje się już wyraźnie umożliwienie podjęcia decyzji co do dalszego istnienia spółdzielni jej właściwym organom[578].

Decyzja może dotyczyć dobrowolnego zakończenia działalności spółdzielni. Analogicznie, po rozpoczęciu przez spółdzielnię na nowo działalności, w razie kolejnych kłopotów lub woli zakończenia jej bytu może nastąpić mniej dobrowolnie jej wykreślenie z rejestru na zasadach ogólnych – po przeprowadzeniu zwykłej likwidacji, a nawet po otwarciu ponownie jej upadłości[579].

W piśmiennictwie spółdzielczym wskazuje się, że jeżeli po ukończeniu postępowania upadłościowego spółdzielni pozostaje jeszcze jakiś majątek, lecz spółdzielnia chce zakończyć swój byt, majątek ten przypada do rozdziału członkom spółdzielni. Aktywa należy rozdzielić na podstawie art. 125 § 5, 5 i 6a w zw. z art. 3 PrSpółdz[580], skoro członkowie spółdzielni są ekonomicznymi właścicielami majątku spółdzielni[581]. Jest to pogląd nawiązujący celowo lub nie do stanowiska, zgodnie z którym, jeżeli po zakończeniu postępowania upadłościowego spółki akcyjnej pozostanie majątek spółki (a spółka chce zakończyć byt prawny), jej wykreślenie z rejestru nie musi być poprzedzone ogłoszeniem i przeprowadzeniem likwidacji[582]. Dopuszczalne jest przekazanie majątku pozostałego po zakończeniu postępowania upadłościowego (po pełnym zaspokojeniu wierzycieli) wspólnikom spółki[583], co znalazło aprobatę w piśmiennictwie[584]. Pozostały majątek spółki z o.o. dzieli się między wspólników w stosunku do ich udziałów (art. 286 § 2 KSH), chyba że umowa spółki określa inne zasady podziału majątku (art. 286 § 3 KSH) – wówczas dzieli się go według tych zasad.

---

576 Za nieaktualny należy uznać pogląd Sądu Najwyższego, sformułowany jeszcze pod rządami przepisów Kodeksu spółek handlowych i Prawa upadłościowego i naprawczego w brzmieniu sprzed 1.01.2016 r., iż w razie ujawnienia (po wykreśleniu spółki akcyjnej z rejestru przedsiębiorców) majątku spółki nieobjętego likwidacją do likwidacji tego majątku stosuje się w drodze analogii przepisy Kodeksu spółek handlowych dotyczące likwidacji spółki akcyjnej w organizacji (uchw. SN z 3.12.2014 r., III CZP 90/14).

577 P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 3.

578 S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 136 PrSpółdz, nb 5 ; K. Kwapisz-Krygel, *Prawo...*, art. 136 PrSpółdz; przeciwnie, choć bez szerszego uzasadnienia – A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze...*, art. 136 PrSpółdz.

579 Dotyczące spółek post. SN z 22.01.2010 r., V CSK 208/09.

580 Z. Niedbała, *Komentarz do znowelizowanego prawa spółdzielczego*, Poznań 1994, s. 60. Zgodnie z art. 3 PrSpółdz: „Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków".

581 S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 136 PrSpółdz, nb 3; podobnie, choć z powołaniem jedynie na zasady słuszności, P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 421.

582 Podział między wspólników majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli następuje najwcześniej po upływie sześciu miesięcy od daty ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli (art. 286 § 1 KSH). Po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia spółki z rejestru, następuje rozwiązanie spółki z o.o. (art. 272 KSH).

583 Post. SN z 22.01.2010 r., V CSK 208/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 123.

584 R. Adamus, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2021, art. 368 PrUpadł, nb 5.

Tu jednak pojawia się znowu analizowany już w piśmiennictwie spółdzielczym problem niedopuszczalności lub dopuszczalności podziału między członków spółdzielni majątku spółdzielni w okresie likwidacji, po spłaceniu długów spółdzielni. Możliwość taka jest efektem najnowszych zmian legislacyjnych. Pierwotnie bowiem zasadą polskich spółdzielczych rozwiązań prawnych była niepodzielność majątku spółdzielni między członków w okresie jej likwidacji, pozostałego po spłaceniu lub zabezpieczeniu wszystkich zobowiązań. Zgodnie z art. 81 ust. 3 zd. 1 SpU pozostałą część majątku przeznaczano na cele użyteczności publicznej, stosownie do postanowień statutu lub uchwały ostatniego walnego zgromadzenie członków. Następnie zasada niepodzielności majątku spółdzielni w okresie jej likwidacji została przyjęta w art. 82 § 5 SpZwU. Co więcej, w warunkach gospodarki planowo-nakazowo-rozdzielczej zyskała nowe, szczególne znaczenie. Zakaz wypłat (zwrotu) majątku członkom i przekazanie go na cele ogólnonarodowe podkreślało przekształcenie, w toku likwidacji spółdzielni, własności spółdzielczej (odpowiadającej niepodzielnym funduszom zasobowemu i udziałowemu) we własność ogólnonarodową[585]. Dopiero w art. 125 § 5 PrSpółdz odstąpiono od zasady niepodzielności w okresie likwidacji spółdzielni i dopuszcza się rozdysponowanie przez walne zgromadzenie pozostałym majątkiem[586], przy czym przez pojęcie „pozostały majątek" należy rozumieć tę część majątku spółdzielni, która pozostała nie tylko po spłaceniu jej długów wierzycielom[587], ale i po zwrocie wkładów i wypłaceniu udziałów członkom spółdzielni[588].

Organem uprawnionym do rozdysponowania „pozostałym majątkiem" jest ostatnie walne zgromadzenie członków zwołane po spłaceniu długów (przez likwidatorów, art. 125 § 1, 2 PrSpółdz, ale przepis ten pasuje i w tym wypadku) oraz po wypłacie wartości udziałów wniesionych (art. 125 § 3 PrSpółdz), które w przypadku spółdzielni mieszkaniowych są niewielkie. Odpowiednie stosowanie art. 125 § 6 PrSpółdz oznacza z kolei, że gdy uchwała walnego zgromadzenia członków nie zawiera stosownego wskazania, co robić, „pozostałym majątkiem" może rozdysponować likwidator.

Opisany wyżej tryb postępowania dotyczy sytuacji, w której organy spółdzielni po zakończeniu postępowania upadłościowego podejmują inicjatywę i obierają od syndyka pozostały

---

585 M. Gersdorf, *Zarząd spółdzielni w systemie jej organów*, Warszawa 1976, s. 19.

586 Por. też rozwiązanie zaproponowane w projekcie ustawy – Prawo spółdzielcze z 1998 r., gdzie w art. 4 § 1 pkt 12 projektu proponowano, by statut z góry określał zasady podziału majątku spółdzielni w razie jej likwidacji; por. W. Jastrzębski, *Projekt ustawy Prawo spółdzielcze wraz z uzasadnieniem*, „Monitor Spółdzielczy" 1998, nr 3 (numer specjalny), s. 4, 16, 41.

587 Podobnie w przypadku spółki z o.o., w okresie jej likwidacji nie można, nawet częściowo, wypłacać wspólnikom zysków ani dokonywać podziału majątku spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań (art. 275 § 2 k.s.h.).

588 Art. 123 PrSpółdz stanowi, że w okresie likwidacji nie obowiązuje już zasada zakładająca, iż strata spółdzielni ma zostać pokryta przede wszystkim z funduszu zasobowego (art. 90 § 1 PrSpółdz). Jeżeli walne zgromadzenie postanowi, że strata ma zostać pokryta przede wszystkim z funduszu udziałowego, to może się okazać, iż członkowie spółdzielni nie będą mieli roszczeń do niej o wypłatę wartości udziałów wniesionych. Ich udziały zostaną przeznaczone na pokrycie straty, a członkowie nie będą mogli sprzeciwić się takiemu sposobowi krycia straty.

majątek wraz z dokumentami. Upadły obowiązany jest odebrać od syndyka majątek, który wchodził do masy upadłości, lecz nie został zlikwidowany w toku postępowania (po zakończeniu zaspokojenia wszystkich wierzycieli) pod rygorem likwidacji na jego koszt (art. 366 PrUpadł)[589]. Jeżeli upadły nie odbierze swojego majątku w terminie wyznaczonym przez syndyka, sąd upadłościowy zarządza jego (przymusową) likwidację i określa sposób likwidacji (art. 366 ust. 1 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł). Sąd może nakazać likwidację majątku na koszt upadłego m.in. przez przekazanie majątku na cele dobroczynne lub w inny sposób, jeżeli likwidacja majątku w sposób określony przez sąd okaże się niemożliwa lub nadmiernie utrudniona (art. 366 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł).

## 4. Zakończenie upadłości likwidacyjnej na skutek nieudanego spieniężania składników masy przy niezaspokojonych długach spółdzielni

Na podstawie analizy obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnosi się wrażenie, że ustawodawca przyjął, iż w każdym przypadku niewypłacalności spółdzielni mieszkaniowej zostanie otwarte postępowanie upadłościowe, a w razie potrzeby likwidacji spółdzielni mieszkaniowej z innych przyczyn – postępowanie likwidacyjne spółdzielni. Ich brzmienie wskazuje ponadto, że ustawodawca działał w przekonaniu, iż w toku postępowania upadłościowego lub ogólnego postępowania likwidacyjnego spółdzielni mieszkaniowej w każdym przypadku musi dojść do spieniężenia całego majątku tej spółdzielni, a w szczególności do zbycia budynku albo udziału w budynku obciążonego prawami członków i innych osób do lokali, a więc że bez tego nie będzie możliwe zakończenie likwidacji lub postępowania upadłościowego i wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z KRS.

Jeżeli w masie upadłościowej pozostały wyłącznie takie składniki, których zbycie jest niemożliwe, upadła spółdzielnia mieszkaniowa formalnie nadal istnieje, nie pozostaje „pustą skorupą" pozbawioną aktywów, jednak likwidacja nie udaje się. Powstaje więc pytanie, czy na bazie pozostałego majątku upadły nie jest w stanie prowadzić już działalności gospodarczej i czy w takiej sytuacji zasadne jest jak najszybsze formalne zakończenie jego bytu prawnego w drodze złożenia wniosku o wykreślenie z KRS? Jeśli tak, co się dzieje z majątkiem pozostałym po zakończeniu postępowania upadłościowego, a także jakie są skutki wykreślenia w takiej sytuacji spółdzielni z rejestru.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych występuje przypadek, że jeśli w skład niezbytej masy likwidacyjnej wchodzi budynek z posiadaczami praw do lokali, to spółdzielnia mieszkaniowa może być w stanie nadal prowadzić działalność ustawową (np. zarządzanie swoimi nieruchomościami). Sytuacja ta nie może jednak trwać w nieskończoność, bo nie jest

[589] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 2.

to celem upadłości likwidacyjnej (ewentualnie egzekucji przez zarząd przedsiębiorstwem). W którymś momencie syndyk powinien sporządzić i wykonać ostateczny plan podziału wieńczący egzekucyjny cel upadłości likwidacyjnej[590], mimo niezlikwidowanego majątku upadłej spółdzielni. Przepisy prawa upadłościowego (art. 364 i art. 369 PrUpadł, poprzednio art. 217, 218, 221 i 223 PrUpadł z 1934 r.) przewidują możliwość zakończenia postępowania po wykonaniu ostatniego planu podziału, pomimo że majątek stanowiący masę upadłości nie został w całości zlikwidowany.

W szczególności należy wskazać, że jeżeli w toku upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej nie nastąpi likwidacja przez uwłaszczenie się członków na zajmowanych lokalach (art. 12, $17^{14}$, 39, 48, $48^{1}$ SpMieszkU) i nie nastąpi zbycie przez syndyka komukolwiek nieruchomości obciążonej prawami własnościowymi i lokatorskimi członków do lokali – nie aktywuje się możliwość zastosowania wprost art. 16 i art. $17^{18}$ SpMieszkU. Taka sytuacja ma miejsce, gdy sami członkowie spółdzielni nie są zainteresowani lub nie mogą doprowadzić do przekształcenia ich praw do lokali w odrębną własność lokali lub własność domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki. Powstanie sytuacja patowa, gdy żaden z członków nie wystąpi z wnioskiem obejmującym żądanie nabycia lokalu, na którym ustanowione jest przysługujące mu prawo własnościowe. Jeśli żadna z osób, którym przysługuje prawo własnościowe, nie zechce nabyć własności swego lokalu dobrowolnie, to powstaje błędne koło – prawo własnościowe nie przekształci się we własność, gdyż nie ma nabywcy budynku, ponieważ własność lokali mają nabyć *ex lege* osoby posiadające własnościowe prawa do lokali[591]. W szczególności z uwagi na spodziewany skutek odziaływania art. $17^{18}$ SpMieszkU[592] trudno będzie znaleźć nabywcę dla budynku wraz z lokalami nawet pod tytułem darmym, skoro ich własność może należeć w zasadzie jedynie do podmiotów, którym przysługuje do tych lokali prawo rzeczowe[593], ewentualnie nikt nie będzie skłonny zapłacić za nabycie budynku, zatem należy pozwolić, aby syndyk mógł zawrzeć umowę pod tytułem darmym (nieodpłatnym) lub za odpłatnością symboliczną. Sprzedaż innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa budynku, w którym znajdują się wyłącznie lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się iluzoryczna[594].

Może się też tak zdarzyć, że już po zakończeniu postępowania upadłościowego w sposób określony w przepisach art. 368 ust. 1 i 2 PrUpadł pozostaną ujawnione jakieś składniki masy upadłości, w tym nieruchomość, której nie dało się sprzedać[595]. Czy wówczas syndyk masy upadłości może wnieść o wykreślenie spółdzielni z rejestru mimo pozostawania majątku,

---

590 A. Torbus [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2020, Art. 368 nb 149.

591 E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 6.

592 Zob. rozdział III. 7 niniejszego opracowania.

593 P. Ledwoń, *Problemy...*, s. 149.

594 S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1025.

595 Por. stan faktyczny w uchw. SN z 19.01.2007 r., III CZP 146/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 161.

a jeśli tak, jakie są tego skutki dla praw członków do lokali, dla wierzycieli spółdzielni oraz dla wierzycieli członków spółdzielni?

W piśmiennictwie wskazuje się, że nie można twierdzić, iż wobec braku regulacji szczególnej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Prawie spółdzielczym spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wygasają zawsze automatycznie z chwilą wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z rejestru, ponieważ taka interpretacja pozostawałaby w sprzeczności z zasadą *numerus clausus* przyczyn wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – przy czym jednocześnie wskazuje się, że w drodze analogii do art. $17^{18}$ SpMieszkU spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu również przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, przy czym następuje to w chwili wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego[596]. Niepowodzenie ze znalezieniem nabywcy w toku licytacji własności budynku, co uniemożliwia stosowanie wprost art. $17^{18}$ SpMieszkU, ujawnia lukę prawną, tj. brak przepisu regulującego sytuację prawną osób, do których z różnych względów nie można było zastosować wprost art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU w toku likwidacji lub upadłości spółdzielni. Można ją wypełnić w drodze analogicznego stosowania art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU[597]. W piśmiennictwie podano też dalsze argumenty przemawiające za takim stanowiskiem: wykładni systemowej (zamknięcie luki systemowej), historycznej (pomyłka ustawodawcy) i teleologicznej (niesprawiedliwość i społeczne skutki luki) – należy zastosować art. $17^{18}$ SpMieszkU, naprawiając niejako błąd ustawodawcy, i przyjąć, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo własności domu jednorodzinnego lub w odrębną własność lokalu z momentem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego[598].

Zanim jednak do wykreślenia dojdzie, w toku postępowania upadłościowego możliwe jest następujące rozwiązanie.

Po pierwsze, nieudana likwidacja powinna skłonić syndyka do zakończenia postępowania upadłościowego, ale bez składania przez niego wniosku o wykreślenie spółdzielni, która nadal ma swój majątek. Okoliczność, że nieruchomość spółdzielni nie może być sprzedana ani „zlikwidowana" w sposób przewidziany w przepisach art. $17^{14}$ SpMieszkU, **nie stanowi przeszkody do zakończenia postępowania upadłościowego**; decyzje co do przeznaczenia pozostałego majątku masy upadłości podejmują wówczas **organy spółdzielcze**[599]. W takiej sytuacji zgodnie z art. 364 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł, z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zakończeniu postępowania upadłościowego upadły odzyskuje prawo zarządzania swoim majątkiem i rozporządzania jego składnikami, a syndyk wydaje niezwłocznie

[596] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 5.
[597] K. Królikowska [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis, art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 28.
[598] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2016), art. $17^{18}$ SpMieszkU, s. 240, nb 5.
[599] S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1026.

upadłemu jego majątek i dokumenty; prawomocne postanowienie ma moc tytułu wykonawczego. Upadły obowiązany jest odebrać od syndyka majątek, który wchodził do masy upadłości, lecz nie został zlikwidowany w toku postępowania (tylko w wypadku zakończenia z powodu zaspokojenia wszystkich wierzycieli) pod rygorem likwidacji na jego koszt (art. 366 PrUpadł)[600]. Jeżeli upadły nie odbierze swojego majątku w terminie wyznaczonym przez syndyka, sąd zarządza jego likwidację i określa sposób likwidacji (art. 366 ust. 1 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł). Sąd może nakazać likwidację majątku na koszt upadłego przez przekazanie majątku na cele dobroczynne lub w inny sposób, jeżeli likwidacja majątku w sposób określony przez sąd okaże się niemożliwa lub nadmiernie utrudniona (art. 366 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł). Po zakończeniu postępowania upadłościowego upadły wchodzi do postępowania cywilnego w miejsce syndyka (art. 367 ust. 2 w zw. z art. 368 ust. 2 PrUpadł). Artykuł 367 ust. 2 znajdzie zatem zastosowanie tylko po zakończeniu postępowania upadłościowego osoby fizycznej lub podmiotu, którego istnienie nie ustaje na skutek zakończenia postępowania[601]. W pozostałych wypadkach postępowania zostaną umorzone przy zastosowaniu art. 182 § 1 KPC (utrata zdolności sądowej i brak następców prawnych).

Po drugie, nieruchomość, której z braku kupujących nie udaje się sprzedać, może być zwrócona organom spółdzielni – po prawomocnym **umorzeniu** postępowania upadłościowego (art. 364 ust. 2 PrUpadł). Ma ono skutki analogiczne do zakończenia postępowania upadłościowego i nie skutkuje koniecznością składania wniosku o wykreślenie spółdzielni z rejestru. W tym przypadku do „odżytego" majątku spółdzielni wszyscy niezaspokojeni dotąd wierzyciele będą mogli dochodzić swych wierzytelności bezpośrednio od spółdzielni[602]. Na tym etapie może też nastąpić „zwykłe" ustanowienie i przeniesienie przez spółdzielnię własności lokali albo sprzedaż nieruchomości.

Po trzecie, gdy sprzedaż jakiegoś składnika masy upadłości nie jest możliwa, konieczne staje się oddanie danego przedmiotu lub prawa **samemu upadłemu jeszcze w toku postępowania upadłościowego**, m.in. na podstawie art. 364 ust. 1 i 2 w zw. z art. 368 ust. 3 PrUpadł. Niezlikwidowane składniki majątku podlegają wydaniu upadłemu, a raczej właścicielom upadłego, jeśli jest on osobą prawną (art. 364 ust. 1 i 2 oraz art. 368 ust. 1–3 PrUpadł). W tym wypadku osoby, między które zostaje rozdzielony majątek spółdzielni, nie ponoszą już w ogóle odpowiedzialności za jej zobowiązania[603]. W dotychczasowym piśmiennictwie przeważa pogląd, że jeżeli po zakończeniu postępowania upadłościowego i po wykreśleniu spółdzielni okaże się, że pozostał niezlikwidowany majątek (nieistniejącej) już spółdzielni, majątek ten powinien przypaść członkom tej spółdzielni zgodnie z dyrektywą art. 3 PrSpółdz[604], w razie

[600] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 2.
[601] P. Zimmerman, *Prawo...* (2020), art. 368 PrUpadł, nb 2.
[602] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 2), s. 414 i n.
[603] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 360.
[604] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. 136 PrSpółdz, nb 3; K. Kryla-Cudna [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. 6a, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis, art. 136 PrSpółdz, nb 3.

takiego rozdzielania majątku zasady słuszności blokują żądanie zwrotu na podstawie art. 411 pkt 2 KC[605].

Moim zdaniem majątek ten powinien przypaść byłym członkom spółdzielni, ponieważ w świetle kategorycznego brzmienia art. 3 PrSpółdz („Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków") oraz treści przepisów art. 125 § 5, 5a i 6 PrSpółdz nie może ulegać wątpliwości, że członkowie spółdzielni są nie tylko tzw. ekonomicznymi, lecz także prawnymi właścicielami całego majątku, który w czasie istnienia spółdzielni stanowił podstawę prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, społecznej i oświatowo-kulturalnej oraz substrat odpowiedzialności za zobowiązania zaciągnięte w ramach tej działalności (art. 1 § 1 i 2 w zw. z art. 67 i 68 PrSpółdz)[606]. Prezentowane jest jednak stanowisko, że po zakończeniu działalności spółdzielni jej majątek, który pozostaje po spłaceniu wierzycieli, nie przypada członkom, lecz zostaje przeznaczony na określone cele społeczne[607]. **Tym bardziej takie decyzje powinny być podjęte przed wykreśleniem spółdzielni mieszkaniowej z rejestru.**

Wskazano także słusznie, że nie należy budować koncepcji odpowiedniego stosowania art. 127 PrSpółdz o przejściu niezlikwidowanego majątku zlikwidowanej spółdzielni na rzecz związku rewizyjnego lub Krajowego Związku Spółdzielczego, gdyż art. 127 PrSpółdz nie traktuje o generalnej sukcesji co do niezlikwidowanego jeszcze majątku, ale o wejściu jako strona do niezakończonych postępowań[608].

Postępowanie upadłościowe nie musi się zakończyć zlikwidowaniem wszystkich aktywów. Syndyk ma obowiązek czynić wszelkie starania mające na celu likwidację (sprzedaż) majątku masy upadłości, obowiązek ten jednak nie ma charakteru bezwzględnego. Sprzedaż i upłynnienie majątku są wymagane, ale nie stanowią jednak koniecznej przesłanki zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni. Podobnie nie stanowią koniecznej przesłanki zwrócenia się o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

Wskazują na to przepisy art. 121 § 1 i 3 PrUpadł zezwalające na **wyłączenie** – w określonych sytuacjach – poszczególnych składników **z masy upadłości** (podobnie w art. 306 oraz art. 63 ust. 1 pkt 3 i 4 i art. 315 PrUpadł). Gdy sprzedaż jakiegoś składnika masy upadłości nie jest możliwa, konieczne staje się oddanie danego przedmiotu lub prawa samemu upadłemu jeszcze w toku postępowania upadłościowego, m.in. na podstawie przepisów o wyłączeniu z masy upadłości (por. art. 63 ust. 2, art. 315 i art. 334 ust. 1 PrUpadł). Rozwiązanie to oceniono jako skomplikowane jurydycznie w swych skutkach, a z pewnością niekorzystne dla wierzycieli podmiotu, gdyż pozbawia najczęściej ich właśnie możliwości zaspokojenia się

[605] P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 421.

[606] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 2), s. 414 i n.

[607] J. Frąckowiak [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część* ogólna, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 1073; J. Frąckowiak [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część* ogólna, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 1187.

[608] K.P. Sokołowski, *Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej*, „Rejent" 2012, nr 9, s. 104–114.

z danego składnika majątku upadłej spółdzielni, ponieważ z reguły traci ona byt prawny po zakończeniu postępowania upadłościowego (art. 35 KC w zw. z art. 136 PrSpółdz)[609]. Jednak nie można wykluczyć, że w sytuacji patowej wyłączenie składników z masy będzie najlepszym rozwiązaniem. Tak właśnie miało miejsce w jednej ze spraw, w której syndyk w planie likwidacji masy upadłości, kierując się interesem społecznym, postanowił uwzględnić prawa do 22 lokali, których własność nie została notarialnie przeniesiona do dnia upadłości, wyłączając ten majątek z masy upadłości, który to plan likwidacyjny był znany wierzycielom, a decyzje syndyka nie zostały w toku postępowania upadłościowego zaskarżone[610].

Jednak przepisy prawa upadłościowego wprowadzają wyłączenia niektórych grup aktywów z masy upadłości. Mieniem upadłego niewchodzącym w skład masy upadłości dysponuje samodzielnie upadły. Istnieje kilka podstaw wyłączenia z masy upadłości[611]. Należące do upadłego składniki majątku, w tym nieruchomość lub jej ułamkowa część, mogą być wyłączone przez sędziego-komisarza z masy upadłości dopiero wtedy, jeżeli łącznie nie można ich zbyć z zachowaniem przepisów ustawy, a dalsze pozostawanie tych składników majątku w masie upadłości będzie niekorzystne dla wierzycieli z uwagi na obciążenie masy upadłości związanymi z tym kosztami (art. 315 PrUpadł). Uchwała zgromadzenia wierzycieli może wyłączyć z masy upadłości inne składniki mienia upadłego, które nie podlegają wyłączeniu z masy upadłości *ex lege* (art. 63 ust. 2 PrUpadł). Zgromadzenie wierzycieli może wyłączyć z masy upadłości m.in. ruchomości i nieruchomości upadłego, jeżeli nie zostały one sprzedane i żaden z wierzycieli nie wyraził gotowości ich przejęcia na poczet wierzytelności za cenę odpowiadającą 2/3 kwoty oszacowania (art. 121 PrUpadł – przy kworum wynoszącym 3/4 ogólnej sumy wierzytelności). Jest to uchwała o przejęciu inwestycji przez indywidulnych wierzycieli albo przez nowo założoną spółdzielnię mieszkaniową[612]. Stosownie do treści przepisów art. 121 § 1 i § 3 PrUpadł niedająca się zbyć nieruchomość może być wyłączona z masy upadłości na podstawie uchwały zgromadzenia wierzycieli, co oczywiście dotyczy także budynków należących do upadłej spółdzielni mieszkaniowej.

---

[609] S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 1), s. 360.

[610] Wyr. SA w Warszawie z 18.03.2014 r., VI ACa 712/13.

[611] J. Sobkowski, *Glosa do postanowienia SN z 17.03.1967 r., I Cz 146/66*, „Nowe Prawo" 1970, nr 6; M. Świeszkowski, *Wyłączenia z masy upadłości*, „Przegląd Sądowy" 2000, nr 7–8, s. 30; P. Janda, *Wyłączenie z masy upadłości – podobieństwa i różnice nowego i starego prawa upadłościowego*, Pr. Spół. 2003, nr 5, s. 40.

[612] D. Czajka, *Upadłość...*, s. 33.

## 5. Uchylenie postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej

Szczególnym przypadkiem odmowy prowadzenia postępowania upadłościowego zanim się ono zacznie, jest ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej przez sąd upadłościowy I instancji[613], a następnie uchylenie tego postanowienia przez sąd upadłościowy II instancji i ostateczne oddalenie wniosku o ogłoszenie upadłości przez sąd I instancji. Zgodnie z art. 371 ust. 1 PrUpadł postępowanie upadłościowe podlega uchyleniu w razie prawomocnego oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Stosuje się wówczas odpowiednio przepisy art. 362–367 PrUpadł, dotyczące skutków zakończenia postępowania.

Do tej pory, w praktyce, uchylenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości spółdzielni następowało zwykle z tej przyczyny, że samo ogłoszenie upadłości przez sąd I instancji nie było uzasadnione, tzn. okazało się, że spółdzielnia nie pozostawała w stanie niewypłacalności ani nadmiernego zadłużenia, jak błędnie przyjął sąd I instancji[614]. Drugim powodem uchylania postanowienia sądu I instancji o ogłoszeniu upadłości jest zaistnienie lub wykazanie zaistnienia sytuacji wskazanej w art. 13 ust. 1 PrUpadł, tzn. tego, że majątek spółdzielni mieszkaniowej już oczywiście nie wystarcza nawet na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego.

Praktykę uchylania postanowień o ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowych obrazuje katalog wydanych postanowień w tej sprawie zawarty w aneksie 6 do niniejszego pracowania.

Należy jeszcze wskazać, że w przypadku uchylenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości nie orzeka ostatecznie sąd II instancji, tylko sprawa jest przekazywana do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. W tym czasie ustanowieni już są syndyk oraz sędzia-komisarz; zachowują oni swoje uprawnienia przez okres trwania tego postępowania, tj. do czasu zakończenia postępowania przez uchylenie postanowienia przez sąd I instancji. Czynności już przez nich dokonane w tym czasie nie są wzruszane, lecz pozostają w mocy (art. 54 ust. 3 PrUpadł) po zakończeniu postępowania.

Co więcej, po uchyleniu postanowienia o ogłoszeniu upadłości przez sąd II instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, a przed wydaniem przez niego orzeczenia, może zostać wydane postanowienie o zatwierdzeniu układu. Wówczas postępowanie prowadzone w przedmiocie ogłoszenia upadłości umarza się (art. 54 ust. 4 PrUpadł), a więc dojdzie do zakończenia prowadzonego krótko postępowania upadłościowego, ale ostatecznie nie na skutek uchylenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości.

---

[613] Zwrot przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości spółki z powodu nieuzupełnienia jego braków formalnych jest równoznaczny z brakiem takiego wniosku (wyr. SN z 18.04.2007 r., I UK 349/06, OSNP 2008, nr 9–10, poz. 149).

[614] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 211.

## 6. Oddalenie wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej spółdzielni mieszkaniowej

Przepisy prawa upadłościowego przewidują aż cztery rodzaje sytuacji, w których sąd może lub musi oddalić wniosek wierzyciela lub samej spółdzielni mieszkaniowej o ogłoszenie jej upadłości likwidacyjnej.

Po pierwsze, obligatoryjnie sąd oddala wniosek wierzyciela o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli dłużnik (spółdzielnia) wykaże, że w całości wierzytelność ma charakter sporny, a spór o to zaistniał między stronami przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 12a PrUpadł).

Po drugie, sąd upadłościowy może oddalić wniosek wierzyciela (gdyż tylko wierzyciel może *de lege lata* taki wniosek zgłosić) o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli nie ma zagrożenia utraty przez dłużnika-spółdzielnię mieszkaniową zdolności do wykonywania jej wymagalnych zobowiązań pieniężnych w niedługim czasie (art. 11 ust. 6 PrUpadł).

Po trzecie, najczęstszą przyczyną – tym razem obligatoryjnego oddalenia każdego wniosku (zarówno wierzyciela, jak i samej spółdzielni mieszkaniowej) o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej jest przewidziana w art. 13 ust. 1 PrUpadł okoliczność, iż majątek niewypłacalnej spółdzielni mieszkaniowej nie wystarcza już nawet na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego lub że wystarczy jedynie na zaspokojenie tych kosztów[615]. Chodzi o oddalenie wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu ubogości masy, gdy prowadzenie postępowania upadłościowego mija się z celem[616]. Sąd ma obowiązek badania na etapie rozstrzygania o zasadności ogłoszenia upadłości, czy istniejący majątek niewypłacalnego dłużnika wystarczy na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego. Postanowienie o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 PrUpadł obwieszcza się (art. 13 ust. 4 PrUpadł)[617].

W razie oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 PrUpadł, spółdzielnia mieszkaniowa powinna albo przedsięwziąć sanację i środki zaradcze, o których mowa w art. 130 § 3 PrSpółdz, albo doprowadzić do zakończenia swoich spraw bieżących

---

[615] Jeżeli zostanie uprawdopodobnione, że obciążenia majątku dłużnika są bezskuteczne według przepisów ustawy albo gdy dokonane zostały w celu pokrzywdzenia wierzycieli, jak również jeżeli zostanie uprawdopodobnione, że dłużnik dokonał innych czynności prawnych bezskutecznych według przepisów ustawy, którymi wyzbył się majątku wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania, a okoliczności sprawy wskazują, że zastosowanie przepisów o bezskuteczności i zaskarżaniu czynności upadłego doprowadzi do uzyskania majątku o wartości przekraczającej przewidywaną wysokość kosztów, przepisów art. 13 ust. 1 PrUpadł nie stosuje się (art. 13 ust. 3 PrUpadł). Por. też uchw. SN z 4.03.2005 r., III CZP 95/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 25, w której wskazano, że art. 13 ust. 3 PrUpadł nie wymaga udowodnienia, iż czynności obciążające majątek dłużnika dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli lub czynności skutkujące wyzbyciem się majątku wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania, były czynnościami bezskutecznymi. Aprobująco do argumentów SN odniósł się Z. Miczek, *Przesłanki negatywne ogłoszenia upadłości. Glosa do uchwały SN z 4.03.2005 r., III CZP 95/04*, „Glosa" 2006, nr 3, s. 21.

[616] A. Witosz, *Ochrona...*, s. 42.

[617] Od 1.12.2021 r. oddalając wniosek na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 PrUpadł, sąd upadłościowy wydaje postanowienie wymieniające podstawowe dane o dłużniku (przyszłe brzmienie art. 13 ust. 5 PrUpadł). Postanowienie to podlega ogłoszeniu.

i zaprzestania działalności tak, aby doszło do zastosowania art. 133 PrSpółdz[618]. Uważano, że do przyjęcia był pogląd, iż niewypłacalna spółdzielnia mogłaby w tej sytuacji nadal prowadzić normalną działalność gospodarczą wbrew obowiązkowi poddania się likwidacji upadłościowej z uwagi na stan niewypłacalności – z uwagi na pozycję spółdzielni jako jednostki gospodarki uspołecznionej[619].

Natomiast, jeśli spółdzielnia nie ma już majątku i nie prowadzi działalności, to istnieje także możliwość zastosowania przepisu szczególnego, na podstawie którego sąd, oddalając wniosek wierzyciela (jak również wniosek spółdzielni mieszkaniowej) o ogłoszenie upadłości, ustala, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania tej konkretnej spółdzielni, jako podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego, bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 13 ust. 2a PrUpadł), lecz takie rozwiązanie będzie możliwe dopiero po stwierdzeniu, że spółdzielnia ta nie ma majątku i nie prowadzi już działalności.

Po czwarte, sąd upadłościowy może oddalić każdy wniosek (wierzyciela i spółdzielni mieszkaniowej) o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej w razie stwierdzenia, że majątek tej spółdzielni jest obciążony hipoteką i innymi prawami zastawniczymi w takim stopniu, że pozostały jej majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania (art. 13 ust. 2 PrUpadł)[620]. Postanowienie o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 PrUpadł obwieszcza się (art. 13 ust. 4 PrUpadł)[621]. Także w tej sytuacji sąd, oddalając wniosek o ogłoszenie upadłości, ustala, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 13 ust. 2a PrUpadł).

Analiza ogłoszeń opublikowanych w Monitorze Sądowym i Gospodarczym od 1.01.2010 r. wskazuje na dość znaczną liczbę postanowień o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej (zob. aneks 3 do niniejszego opracowania).

---

[618] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 210.

[619] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 210.

[620] W poprzednim stanie prawnym w post. SN z 10.05.1999 r., II CKN 167/99, sądy orzekające w sprawie uznały, że majątek spółdzielni nie wystarczał na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, gdyż spółdzielnia nie posiadała żadnych środków finansowych ani w kasie, ani na rachunkach bankowych, a cały majątek trwały był zabezpieczony na rzecz wierzycieli (ZUS, Urzędu Miasta i Gminy) hipoteką przymusową, zaś na maszynach i urządzeniach ustanowiony został zastaw na rzecz innych wierzycieli. Dlatego sąd rejonowy oddalił wniosek zarządu spółdzielni pracy o ogłoszenie upadłości, sąd wojewódzki oddalił zażalenie na to postanowienie, a Sąd Najwyższy oddalił kasację wnioskodawczyni.

[621] Od 1.12.2021 r. oddalając wniosek na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 PrUpadł sąd upadłościowy będzie wydawał postanowienie wymieniające podstawowe dane o dłużniku (przyszłe brzmienie art. 13 ust. 5 PrUpadł). Postanowienie to będzie podlegało ogłoszeniu.

## 7. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 133 PrSpółdz)

W przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej obowiązuje specyficzne rozwiązanie zawarte w ustawie spółdzielczej – art. 133 PrSpółdz[622]. Przepis ten stanowi wyjątek od zasady, że w razie niewypłacalności spółdzielni dochodzi do ogłoszenia jej upadłości i likwidacji upadłościowej. W tym przypadku wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z rejestru następuje z zaniechaniem przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w toku upadłości (podobnie przewidywał art. 90 SpZwU)[623].

Pewne wątpliwości wywołuje obowiązywanie szczególnego przepisu art. 133 PrSpółdz, zgodnie z którym jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd (upadłościowy) na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania postępowania upadłościowego, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W art. 133 PrSpółdz zawsze chodziło o stan kwalifikowanej niewypłacalności[624]. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego ani nawet likwidacyjnego. Jeśli jednak pozostaje jakiś majątek, to zdaniem doktryny, przeznacza się go na cele wskazane w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia albo na cele spółdzielcze albo społeczne[625] (poprzednio o przeznaczeniu pozostałego majątku na cele spółdzielcze lub na cele społeczne decydował właściwy centralny związek). Wniosek o wykreślenie ma w tym wypadku charakter porządkowy, bo zmierza do wykreślenia z rejestru takiej spółdzielni, która już zaprzestała całej swojej działalności, a wierzyciele nie wyrażają zgody na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego – staje się ono zbędne. Pozostające istniejące aktywa są jednak rozdysponowane – istniejący majątek czynny jest przeznaczany (przekazywany), czyli przenoszony na inne podmioty.

Należy zauważyć, że obecnie art. 133 PrSpółdz stanowi odpowiednik art. 13 PrUpadł, zgodnie z którym sąd może oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika oczywiście nie wystarcza nawet na zaspokojenie kosztów postępowania. Powstaje zatem problem korelacji między oboma przepisami. Jak się wydaje, art. 133 PrSpółdz (jako przepis regulujący to samo zagadnienie, a szczególny podmiotowo – dotyczący tylko spółdzielni) zdaje się wyłączać art. 13 PrUpadł w tym swoim wąskim zakresie, tzn. w sytuacji opisanej w art. 133 PrSpółdz art. 13 PrUpadł nie będzie miał zastosowania. Zatem sąd będzie związany

---

[622] K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...* (2018), art. $17^{18}$ SpMieszkU, nb 5, s. 254.

[623] R. Sożewski, *Nowa ustawa o spółdzielniach i ich związkach w praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1963, s. 47.

[624] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 77.

[625] P. Zakrzewski, Upadłość..., s. 418; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo..., s. 210; M. Stepnowska-Michaluk, *Likwidacja...*, s. 312; S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera...*, art. 133 PrSpółdz, nb 2.

wnioskiem o wykreślenie spółdzielni z rejestru bez przeprowadzania postępowania upadłościowego[626].

Natomiast art. 13 PrUpadł może mieć zastosowanie, gdyby nie wszystkie przesłanki art. 133 PrSpółdz zostały spełnione, a więc gdyby spółdzielnia mieszkaniowa nie zaprzestała swojej działalności. Zasadniczo więc art. 133 PrSpółdz nie wyłącza całkowicie stosowania art. 13 PrUpadł do spółdzielni mieszkaniowych, gdyż zakresy normowania obu przepisów krzyżują się tylko w określonym zakresie.

Z przepisu art. 133 PrSpółdz, stanowiącego odpowiednik art. 13 ust. 1 PrUpadł, wynika, że jeśli spółdzielnia jest niewypłacalna, nie ma jednak majątku wystarczającego na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, nie można w stosunku do niej ogłosić upadłości, a co się z tym wiąże – nie można dokonać upłynnienia czynnego majątku spółdzielni (aktywów); mimo to jednak spółdzielnia podlega wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego, choć jej wierzyciele – co warto podkreślić – nie uzyskują żadnego zaspokojenia (por. w tej kwestii przepisy art. 13 § 1 PrUpadł z 1934 r. oraz art. 13 ust. 1 i 2 PrUpadł, odnoszące się do wszystkich podmiotów podlegających upadłości). Przepisy art. 364 ust. 1 i 2 oraz art. 368 ust. 1–3 PrUpadł przewidują możliwość umorzenia postępowania upadłościowego, pomimo że majątek stanowiący masę upadłości nie został w całości zlikwidowany, niezlikwidowane składniki majątku podlegają wówczas wydaniu upadłemu (rozwiązania te zostały przejęte z art. 217-218, art. 221 i 223 PrUpadł z 1934 r.).

Czy rozwiązanie to jest słuszne? W poprzednim stanie prawnym zastanawiano się, że czy związek centralny dysponujący majątkiem spółdzielni, który ma obowiązek powiadomić wierzycieli o tej procedurze, odpowiadał wobec wierzycieli z pozostającego jeszcze majątku tej spółdzielni? Odpowiedź była negatywna – skoro wierzyciele chcą się zaspokoić na tym majątku, mogą zażądać przeprowadzenia postępowania upadłościowego, pokrywając jego koszty, a skoro nie skorzystali z tego prawa, to należało przyjąć, że zrezygnowali z dochodzenia swoich roszczeń w tym postępowaniu[627].

Skutki wszczęcia tej procedury dla członków posiadających prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej nie są jasne. W poprzednim stanie prawnym radzono sobie w ten sposób, że w sytuacjach regulowanych przepisami art. 127 i 133 PrSpółdz spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu przekształcało się również, na zasadzie analogii do przepisów art. 16 ust. 1 i art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU, odpowiednio w prawo najmu, prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, przy czym następowało to w chwili wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

Pogląd ten trafny jest obecnie w części dotyczącej analogii jako podstawy rozumowania. Ale zdaniem S. Gurgula, jeśli „pozostały majątek" spółdzielni zostaje przekazany podmiotowi niebędącemu inną spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

[626] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 91.
[627] Sz. Styś, *Z problematyki...*, s. 90.

przekształca się w „cywilny" stosunek najmu z chwilą faktycznego przekazania budynku (dopiero bowiem wtedy w stosunku tym może pojawić się osoba „wynajmującego"), własnościowe prawo natomiast przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego, nie zaś z chwilą wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. Za przyjęciem pierwszej z tych dat przemawia celowość powstania jak najwcześniej wspólnoty mieszkaniowej, struktury zdolnej do obrony interesów właścicieli poszczególnych lokali (art. 6 w zw. z art. 18 i n. WłLokU); odraczanie tego do – niejednokrotnie znacznie późniejszego – wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego wymagałoby wykazania istotnych przesłanek merytorycznych, których *in casu* brak[628].

## 8. Wykreślenie spółdzielni z rejestru bez postępowania likwidacyjnego (art. 115 PrSpółdz)

„Proste" wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego[629] może nastąpić na wniosek związku rewizyjnego, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie rozpoczęła działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia jej zarejestrowania i nie posiada majątku (art. 115 PrSpółdz). Jest to jednak przykład szczególnego postępowania likwidacyjnego, które nie ma charakteru obligatoryjnego[630]. Ponieważ nie ma w tym przypadku co zbywać, nie ma zewnętrznych wierzycieli, nie ma też i potrzeby likwidacji, a więc i potrzeby stosowania przepisu określającego kolejność zaspokajania należności przypadających od spółdzielni mieszkaniowej (art. 125 § 1 PrSpółdz). Niemniej formalnie należy rozpocząć tryb likwidacyjny. W piśmiennictwie wskazuje się, że do wykreślenia spółdzielni w tym przypadku konieczne jest złożenie oświadczenia zarządu likwidowanej spółdzielni, że nie posiada ona majątku i nie prowadzi od roku działalności gospodarczej. Brak tego oświadczenia lub uchwały spowoduje, że wniosek o wpis tej „prostej" likwidacji (i doprowadzenie do wykreślenie spółdzielni z rejestru po jej zakończeniu) nie zostanie uwzględniony[631].

---

[628] S. Gurgul, *Zakończenie...*, s. 1027.

[629] Takie znaczenie nie wynika dosłownie z jego treści, ale do takiego wniosku prowadzi wykładnia art. 113-115 PrSpółdz PrSpółdz. Wyraźne wskazanie „bez przeprowadzenia likwidacji" zostało wykreślone przez ustawę z 7.07.1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419), co spotkało się z krytyką w piśmiennictwie, por. K. Pietrzykowski, *Prawo...*, s. 133.

[630] M. Stepnowska, *Likwidacja spółdzielni* [w:] *System...*, s. 389.

[631] M. Stepnowska-Michaluk, *Likwidacja...*, s. 229.

## 9. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 114 PrSpółdz)

Ustawa spółdzielcza przewiduje również starą instytucję „sankcyjnego" postawienia spółdzielni mieszkaniowej w stan likwidacji na wniosek związku rewizyjnego, w którym ta spółdzielnia jest zrzeszona (art. 114 § 1 PrSpółdz). Do takiego wniosku może dojść m.in. wówczas, gdy spółdzielnia mieszkaniowa posiada jeszcze (lub być może) majątek, ale już **co najmniej od roku nie prowadzi działalności gospodarczej** (art. 114 § 1 pkt 3 PrSpółdz)[632]. W takim wypadku prowadzona jest likwidacja takiej spółdzielni, która jest zainicjowana z zewnętrz. Zatem sposób postępowania z ustalonym istniejącym majątkiem spółdzielni regulują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące likwidacji spółdzielni mieszkaniowej (w tym stosowane wprost art. 16 ust. 1 i art. $17^{18}$ ust. 1 SpMieszkU).

## 10. Umorzenie postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej

Przepisy Prawa upadłościowego przewidują, że w pewnych sytuacjach – mimo istnienia wyraźnego stanu niewypłacalności spółdzielni mieszkaniowej i otwarcia już z tego powodu postępowania upadłościowego – postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowej zostanie umorzone (zakończone). Postanowienie sądu upadłościowego o umorzeniu postępowania upadłościowego obwieszcza się (art. 362 PrUpadł).

Sytuacja, jaka mogłaby powstać, gdyby w toku postępowania upadłościowego nie doszło ani do ustanowienia i przeniesienia własności lokali, ani wreszcie do sprzedaży nieruchomości spółdzielni – to taka, że nieruchomość, której z braku kupujących nie daje się sprzedać, może być zwrócona organom spółdzielni – po prawomocnym „umorzeniu" postępowania upadłościowego (art. 364 ust. 2 PrUpadł). W tym przypadku może nastąpić ustanowienie i przeniesienie własności lokali (z zastrzeżeniem art. $12^1$ ust. 2 SpMieszkU) albo sprzedaż nieruchomości, z tą tylko różnicą, że wszyscy niezaspokojeni dotąd wierzyciele będą mogli dochodzić swych wierzytelności bezpośrednio od spółdzielni[633].

Zgodnie z art. 361 PrUpadł umorzenie postępowania upadłościowego jest obligatoryjne w trzech przypadkach[634] i ustawa spółdzielcza nie przewiduje w tym zakresie żadnych modyfikacji.

Po pierwsze, sąd umarza postępowanie upadłościowe, jeżeli wszyscy wierzyciele, którzy zgłosili swoje wierzytelności, żądają umorzenia postępowania, a upadły wyraził na to zgodę (art. 361 ust. 1 pkt 3 PrUpadł).

---

632 Wyr. SN z 8.01.2010 r., IV CSK 310/09, OSP 2012, nr 2, poz. 17.
633 S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie...* (cz. 2), s. 414 i n.
634 Poprzednio przesłanki umorzenia przewidywał art. 218 PrUpadł34.

Po drugie, sąd umarza postępowanie upadłościowe, jeżeli wierzyciele zobowiązani uchwałą zgromadzenia wierzycieli albo postanowieniem sędziego-komisarza nie złożyli w wyznaczonym terminie zaliczki na koszty postępowania, a brak jest płynnych funduszów na te koszty (art. 361 ust. 1 pkt 2 PrUpadł).

Po trzecie, sąd umarza postępowanie upadłościowe, jeżeli majątek pozostały po wyłączeniu z niego przedmiotów majątkowych dłużnika obciążonych hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego (art. 361 ust. 1 pkt 1 PrUpadł). W tym przypadku sąd upadłościowy, umarzając postępowanie, jednocześnie ustala, czy materiał już zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 361 ust. 2 PrUpadł). Jednakże w przypadku umorzenia postępowania upadłościowego na podstawie art. 361 ust. 1 PrUpadł nie jest takie oczywiste, czy wniosek o ogłoszenie upadłości został wniesiony w odpowiednim czy nieodpowiednim terminie. Umorzenie to może przecież nastąpić pomimo zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości w terminie właściwym[635].

Umorzenie postępowania prowadzi do jego zakończenia, ale nie jest to połączone z wykreśleniem spółdzielni z rejestru (rejestru przedsiębiorców w KRS)[636]. Nie daje podstaw do złożenia wniosku o wykreślenie spółdzielni z rejestru w rozumieniu art. 136 PrSpółdz, tylko znosi prowadzone postępowanie upadłościowe (likwidacyjne) i przywraca nazwie spółdzielni pełne brzmienie bez dodatku „w upadłości".

Skutkiem prawomocnego umorzenia postępowania upadłościowego jest odzyskanie przez upadłego (i jego organy) prawa zarządzania swoim majątkiem i rozporządzania jego składnikami (art. 364 ust. 1 PrUpadł). Konieczne jest wówczas wydanie upadłemu przez syndyka jego majątku, a także wykreślenie wpisów dotyczących upadłości w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości upadłego i w odpowiednich rejestrach dotyczących upadłego (art. 363 PrUpadł). W przypadku spółdzielni (spółdzielni mieszkaniowych) traci swoje zastosowanie art. 134 PrSpółdz i organy spółdzielni (zarząd, rada nadzorcza, walne zgromadzenie członków) stają się z powrotem uprawnione do podejmowania wszystkich decyzji dotyczących majątku spółdzielni, zgodnie z jej statutem i ustawami.

Jest to jednak jedynie odżycie w sensie prawnym, zazwyczaj nie jest połączone z odżyciem w sensie ekonomicznym, gdyż umorzenie postępowania upadłościowego następuje zazwyczaj wówczas, gdy sąd upadłościowy oceni, że nastąpiła sytuacja beznadziejna, w której sąd odmówiłby w ogóle otwarcia (wszczęcia) postępowania upadłościowego. Jeśli upadły odbierze swój majątek (lub należy przyjąć taki skutek), wówczas mamy najczęściej do czynienia z konsekwencjami umorzenia postępowania upadłościowego zależnymi od tego, z jakiej przyczyny doszło do umorzenia. Postępowanie upadłościowe jest bowiem umarzane zazwyczaj

[635] W. Wyrzykowski, *Z problematyki...*, s. 30–38.
[636] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 211.

z powodu takiej niewypłacalności spółdzielni, która nie daje nadziei na przeprowadzenie celów postępowania upadłościowego. Spółdzielnia dysponuje zatem takim stanem majątku, który powoduje, że sąd upadłościowy nie zgodziłby się nawet na wszczęcie postępowania upadłościowego.

Oznacza to, że spółdzielnia mogłaby po umorzeniu postępowania upadłościowego podjąć i nadal prowadzić „normalną" działalność gospodarczą tylko w wyjątkowym wypadku, gdy powiększyłaby stan swego majątku i jednocześnie nie pozostawałaby w stanie niewypłacalności. Inaczej albo będzie trzeba (będzie można) wnieść skutecznie ponowny wniosek o ogłoszenie jej upadłości, która będzie mogła mieć miejsce z uwagi na wystarczający już stan majątku, albo przystąpić do jej specjalnej likwidacji lub do jej wykreślenia bez likwidacji na podstawie przepisów szczególnych. Jak się wydaje, przepisy te nie pozostają ze sobą w kolizji. Możliwa jest ich wykładnia prowadząca do rozsądnego rozgraniczenia zakresu ich zastosowania.

W razie umorzenia postępowania upadłościowego z powodu zbyt niskiej wartości majątku upadłego, który nie jest w stanie pokryć nawet kosztów postępowania upadłościowego, sąd upadłościowy powinien ustalić, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania spółdzielni jako podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 361 ust. 1 pkt 1 i 2 PrUpadł w zw. z art. 137 PrSpółdz). Jeśli nie jest to możliwe (bo spółdzielnia ma jakiś resztkowy majątek albo prowadzi jeszcze działalność gospodarczą), ustawa spółdzielcza przychodzi „z pomocą" i wskazuje, że wówczas spółdzielnia powinna zostać postawiona w stan likwidacji dobrowolnie przez członków lub przymusowo przez związek rewizyjny (art. 113 § 1 pkt 3 PrSpółdz lub art. 114 § 1 pkt 3 PrSpółdz)[637].

Z kolei w razie umorzenia postępowania upadłościowego (art. 361 PrUpadł) z powodu niezłożenia przez wierzycieli w wyznaczonym terminie zaliczek na koszty postępowania przy braku płynnych funduszów na te koszty, lub z powodu zażądania przez wierzycieli umorzenia postępowania, na co upadły wyraża zgodę, takie powody umorzenia sugerują wystąpienie stanu niewypłacalności *sensu largo*, który jest stanem zasadniczo wykluczającym dalsze funkcjonowanie spółdzielni. W takiej sytuacji za celowe uważa się podjęcie takich samych działań jak w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 PrUpadł (art. 133 PrSpółdz)[638], tzn. sąd upadłościowy umarzający postępowanie upadłościowe powinien ustalić, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania spółdzielni jako podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 13 ust. 2a PrUpadł). Jeśli tak nie jest (bo spółdzielnia posiada jeszcze jakiś niewielki majątek albo prowadzi nadal działalność), spółdzielnia powinna być postawiona

[637] Podobnie P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 420.
[638] Trafnie P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 421.

w stan dobrowolnej lub przymusowej likwidacji na podstawie ustawy spółdzielczej (art. 113 § 1 pkt 3, art. 114 § 1 pkt 3 PrSpółdz)[639].

Ponadto ogólna ustawa upadłościowa przewiduje jeszcze jedno rozwiązanie na wypadek, gdyby upadły po umorzeniu postępowania upadłościowego nie odebrał swego majątku (jeśli taki jeszcze istnieje) w terminie wyznaczonym przez syndyka. Wówczas z powodu braku odżycia prawnej możliwości prowadzenia działalności przez byłego upadłego i jego organy, sąd upadłościowy ma zarządzić likwidację tego majątku i określić sposób tej likwidacji (art. 366 ust. 1 PrUpadł), w szczególności może nakazać likwidację majątku na koszt upadłego przez przekazanie majątku na cele dobroczynne (art. 366 ust. 2 PrUpadł). Możliwe wydaje się zastosowanie tego przepisu wobec spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych, jednak nie stwierdzono przypadków takiego zastosowania w praktyce.

Analiza ogłoszeń opublikowanych w Monitorze Sądowym i Gospodarczym od 1.01.2010 r. wskazuje niewielką liczbę umorzeń postępowań upadłościowych prowadzonych wobec spółdzielni mieszkaniowych (zob. aneks 7 do niniejszego opracowania).

## 11. Wykreślenie „starej" spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 9 ust. 2c–2k PWuKRS)

Powstanie odrębnej własności lokalu jest możliwe z mocy prawa na podstawie art. 9 ust. 2c–2k PWuKRS[640]. Od 1.01.2015 r. podmioty istniejące przed 2001 r. i wpisane do rejestru sądowego na podstawie przepisów obowiązujących do dnia wejścia w życie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i podlegające obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, które do 31.12.2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do rejestru, uznaje się za wykreślone z rejestru z dniem 1.01.2016 r., albo w późniejszym terminie, tj. w dniu następującym po dniu umorzenia postępowania o wpis, zwrotu, odrzucenia lub oddalenia wniosku o wpis złożonego przed 1.01.2016 r. (art. 9 ust. 2a PWuKRS).

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym *ex lege* była spółdzielnia mieszkaniowa, z dniem 1.01.2016 r. mienie wykreślonych podmiotów nabył Skarb Państwa nieodpłatnie z mocy prawa. Skarb Państwa ponosi też odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania wykreślonej spółdzielni (art. 9 ust. 2b PWuKRS).

Roszczenia wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej wygasają, jeżeli nie będą dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa (art. 9 ust. 2c PWuKRS).

Jeśli zaś w majątku wykreślonej spółdzielni pozostawała w dniu 1.01.2016 r. (lub w późniejszym momencie oddalenia czy odrzucenia wniosku o wpis) nieruchomość, wówczas

[639] P. Zakrzewski, *Upadłość...*, s. 421.
[640] A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie...*, s. 89–106.

nieruchomość ta została nabyta przez Skarb Państwa. Nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego – gdyż użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa – stwierdza decyzją starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 9 ust. 2i PWuKRS). Jednakże ustawodawca zabezpiecza sytuację prawną posiadaczy praw spółdzielczych i stabilizuje ich tytuł do mieszkania.

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym z rejestru jest spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego (art. 9 ust. 2g PWuKRS). Na wniosek posiadacza prawa własnościowego, który na podstawie art. 25e ust. 8 uKRS nabył odrębną własność lokalu albo własność domu jednorodzinnego, lub innej osoby mającej w tym interes prawny, sąd stwierdza nabycie tego prawa w postępowaniu nieprocesowym (art. 9 ust. 2h PWuKRS)[641]. Prawa członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasły z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru (art. 9 ust. 2b zd. 3 PWuKRS).

Artykuł 9 ust. 2b zd. 3 PWuKRS (dotyczący wygaśnięcia prawa wspólników spółki, jako podmiotów uprawnionych do udziału w masie likwidacyjnej, bez prawa dochodzenia roszczeń od Skarbu Państwa) został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP[642], z uwagi na różnicę przepisu art. 25e ust. 3–4 uKRS i odmienne uregulowanie praw dwóch równorzędnych podmiotów znajdujących się w analogicznej sytuacji. Wspólnikom spółki wykreślonej z KRS ustawodawca przyznał prawo dochodzenia przeciwko Skarbowi Państwa swoich roszczeń względem majątku spółki wykreślonej z rejestru, natomiast odmówił takiego prawa wspólnikom spółki wykreślonej z Rejestru Handlowego „B". Za wystarczające należało uznać regulacje wprowadzone w art. 9 ust. 2b zd. 1 i 2 PWuKRS, a przerejestrowanie wszystkich podmiotów funkcjonujących w obrocie prawnym nie wymagało pozbawienia wspólników ich praw majątkowych.

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym *ex lege* jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa jej mienia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 9 ust. 2g PWuKRS). Członkowie spółdzielni i inne osoby uprawnione do udziału w majątku likwidacyjnym mogą dochodzić swoich praw, gdy reprezentują łącznie co najmniej 2/3 głosów i wykażą, że wszyscy wierzyciele zostali zaspokojeni lub zabezpieczeni (art. 9

[641] Postanowienie o stwierdzeniu nabycia prawa odrębnej własności lokalu ustala wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej zgodnie z (podjętą już) uchwałą zarządu spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 42 ust. 2–5 SpMieszkU. Jeśli zaś jest taka potrzeba, sąd zastępuje zarząd spółdzielni mieszkaniowej i jej organy, tzn. w przypadku braku podjęcia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwały, o której mowa w art. 42 ust. 2–5 SpMieszkU, sąd w postanowieniu ustala wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 ust. 3 WłLokU (art. 9 ust. 2h PWuKRS).

[642] Zob. wyr. TK z 11.12.2019 r., P 13/18, OTK-A 2019, poz. 68.

ust. 2g PWuKRS). Roszczenia członków wygasają, jeżeli nie będą dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa (art. 9 ust. 2g PWuKRS). Prawa członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasły z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru (art. 9 ust. 2b PWuKRS).

W uchw. z 12.12.2019 r., III CZP 49/19[643], Sąd Najwyższy przyjął, że przewidziane w art. 9 ust. 2c PWuKRS wygaśnięcie roszczeń wierzycieli spółdzielni mieszkaniowej pociąga za sobą wygaśnięcie hipotek zabezpieczających ich wierzytelności.

Spółdzielnie mieszkaniowe podlegające obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, które były wpisane do rejestru sądowego na podstawie przepisów obowiązujących do 1.01.2001 r. i które do 31.12.2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego, uznaje się za wykreślone z rejestru z dniem 1.01.2016 r. (art. 9 ust 2a zd. 1 PWuKRS), a ich mienie zostało nabyte z tym dniem z mocy prawa nieodpłatnie przez Skarb Państwa, z którego to nabytego mienia Skarb Państwa ponosi po 1.01.2016 r. odpowiedzialność za zobowiązania wykreślonych spółdzielni mieszkaniowych (art. 9 ust. 2b PWuKRS). Nabycie z mocy prawa przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego stwierdza, w drodze decyzji, starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 9 ust. 2i PWuKRS).

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa mienia spółdzielni mieszkaniowej spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przekształcają się w prawa odrębnej własności lokali lub w prawa własności domu jednorodzinnego (art. 9 ust. 2g PWuKRS). Skutek przekształcenia nastąpił z dniem 1.01.2016 r. Jednak jeśli wniosek o rejestrację spółdzielni w KRS został złożony przed 1.01.2016 r., ale po tej dacie został zwrócony, odrzucony, oddalony albo postępowanie o wpis zostało umorzone, wówczas skutek wykreślenia oraz skutek przekształcenia prawa *ex lege* powstaje z dniem następującym po dniu zwrotu, odrzucenia, oddalenia wniosku albo umorzenia postępowania (art. 9 ust. 2a zd. 2 PWuKRS).

Na wniosek osoby, która nabyła odrębną własność lokalu albo własność domu jednorodzinnego na podstawie art. 9 ust. 2g PWuKRS, lub innej osoby mającej w tym interes prawny, sąd stwierdza nabycie prawa własności w postępowaniu nieprocesowym. W postanowieniu o stwierdzeniu nabycia prawa odrębnej własności lokalu sąd ustala również wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej – albo zgodnie z podjętą wcześniej uchwałą zarządu spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 42 ust. 2–5 SpMieszkU, albo – w przypadku jej braku – zgodnie z art. 3 ust. 3 WłLokU (art. 9 ust. 2h PWuKRS). Trafnie w piśmiennictwie wskazano, że przed sądem należy wykazać podstawową przesłankę ustalenia przekształcenia prawa własnościowego, czyli posiadanie prawa własnościowego w dniu 1.01.2016 r. lub w dniu następującym po dniu zwrotu, odrzucenia, oddalenia wniosku albo umorzenia

[643] OSNC 2020, nr 10, poz. 84.

postępowania. Osoba uprawniona może wykazać swe prawo własnościowe, przedstawiając odpis z księgi wieczystej, jeśli taka była prowadzona dla prawa spółdzielczego, a w razie braku księgi wieczystej – przydział lokalu lub inny dokument poświadczający, że przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu[644].

## 12. Wykreślenie spółdzielni bez postępowania likwidacyjnego (art. 25a i art. 25d i n. uKRS)

Od 1.01.2015 r. możliwe jest rozwiązanie spółdzielni mieszkaniowej wpisanej do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy podmiot ten nie wykonuje obowiązków rejestrowych, mimo dwukrotnego wezwania sądu. W przypadku ustalenia jeszcze przez sąd rejestrowy, że podmiot wpisany do KRS nie posiada zbywalnego majątku i faktycznie nie prowadzi działalności, sąd rejestrowy orzeka o rozwiązaniu podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i zarządza jego wykreślenie z rejestru (art. 25d ust. 1 uKRS). Postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego wszczyna sąd rejestrowy.

W toku tego postępowania sąd rejestrowy bada, czy podmiot ten posiada **zbywalny majątek** i czy faktycznie **prowadzi działalność** (art. 25a ust. 2 uKRS)[645]. W przypadku ustalenia, że podmiot posiada zbywalny majątek lub faktycznie prowadzi działalność, sąd rejestrowy umarza postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, podobnie gdy sąd poweźmie wiadomość, iż zachodzą inne istotne okoliczności przemawiające przeciwko rozwiązaniu tego podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w tym w szczególności uzasadnione interesem wierzyciela (art. 25d ust. 3 uKRS).

Od 1.01.2015 r. prawie półtora setki spółdzielni mieszkaniowych zostało zlikwidowanych na podstawie przepisów art. 25a–25e uKRS, wprowadzonych przez ustawę z 28.11.2014 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw[646].

Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 4 uKRS sąd rejestrowy wszczyna od 1.01.2015 r. z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania

[644] A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie...*, s. 104.

[645] W toku postępowania o rozwiązanie podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego sąd rejestrowy może zwrócić się o udzielenie informacji niezbędnych do ustalenia, czy podmiot wpisany do KRS posiada zbywalny majątek i czy faktycznie prowadzi działalność, do organów podatkowych, organów prowadzących rejestry i ewidencje publiczne lub innych organów administracji publicznej oraz do organizacji społecznych (art. 25c uKRS). Sąd rejestrowy zawiadamia podmiot wpisany do KRS o wszczęciu postępowania o rozwiązanie bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, wzywając go do wykazania, że faktycznie prowadzi działalność i że posiada majątek, ze wskazaniem jego składników, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, z pouczeniem o skutkach braku odpowiedzi na wezwanie sądu (art. 25b ust. 1 uKRS).

[646] Dz.U. poz. 1924.

likwidacyjnego, w przypadku gdy mimo wezwania sądu rejestrowego nie złożono rocznych sprawozdań finansowych za dwa kolejne lata obrotowe. Wobec podmiotów nieprowadzących działalności przed 1.01.2015 r. sąd rejestrowy wszczyna postępowanie w przypadku, gdy w terminie sześciu miesięcy od 1.01.2015 r. nie zostały wykonane obowiązki złożenia rocznych sprawozdań finansowych za dwa kolejne lata obrotowe, mimo wezwania sądu rejestrowego, lub gdy nie wykonano innych obowiązków (określonych w art. 24 ust. 1 uKRS), mimo dwukrotnego wezwania sądu rejestrowego (art. 5 ustawy zmieniającej z 28.11.2014 r.).

Wedle dodanego art. $694^3$ § $2^1$ KPC nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu z urzędu brak organu lub brak w składzie organu powołanego do reprezentacji podmiotu podlegającego wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 5 uKRS sąd rejestrowy wszczyna od 1.01.2015 r. z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy mimo dwukrotnego wezwania sądu rejestrowego nie wykonano innych obowiązków, o których mowa w art. 24 ust. 1 uKRS. Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 3 uKRS sąd rejestrowy wszczyna od 1.01.2015 r. z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy wydano postanowienie o odstąpieniu od postępowania przymuszającego lub jego umorzeniu.

Sąd upadłościowy ma możliwość doprowadzenia do wszczęcia tego postępowania. Artykuł 13 ust. 2a PrUpadł stanowi, że oddalając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd ustala z urzędu, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 1 uKRS sąd rejestrowy wszczyna z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy sąd upadłościowy, oddalając wniosek o ogłoszenie upadłości stwierdzi, że zgromadzony w sprawie materiał daje podstawę do rozwiązania bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. Z kolei zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 2 uKRS sąd rejestrowy wszczyna z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości z tego powodu, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania.

Podobnie zgodnie z art. 361 ust. 2 PrUpadł w przypadku umorzenia postępowania upadłościowego z powodu, o którym mowa w art. 361 ust. 1 pkt 1 PrUpdł, sąd ustala z urzędu, czy materiał zgromadzony w sprawie daje podstawę do rozwiązania podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 1 uKRS sąd rejestrowy wszczyna z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy sąd upadłościowy, umarzając postępowanie upadłościowe, stwierdzi, że zgromadzony w sprawie materiał daje podstawę do rozwiązania bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego.

Zgodnie z art. 25a ust. 1 pkt 2 uKRS sąd rejestrowy wszczyna z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w przypadku gdy umorzono postępowanie upadłościowe z tego powodu, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania.

Sąd rejestrowy ogłasza o wszczęciu postępowania o rozwiązanie podmiotu wpisanego do rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. W przypadku braku organu uprawnionego do reprezentacji lub aktualnego adresu podmiotu wpisanego do rejestru ogłoszenie zastępuje zawiadomienie o wszczęciu postępowania (art. 25b ust. 2 uKRS). Ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o rozwiązaniu podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i jego wykreśleniu z rejestru, nie podlega opłacie.

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym z rejestru jest spółdzielnia mieszkaniowa, obowiązuje zasada ogólna, zgodnie z którą mienie pozostałe po wykreślonym podmiocie, którym nie rozporządził przed wykreśleniem właściwy organ, bez względu na przyczynę wykreślenia, z mocy prawa nieodpłatnie nabywa Skarb Państwa, z chwilą wykreślenia z rejestru (art. 25e ust. 1 uKRS). Jeśli zaś w majątku podmiotu pozostaje nieruchomość, która nie jest zbywalna, albo spółdzielnia nie prowadzi działalności, wówczas jej nieruchomości zostają nabyte przez Skarb Państwa. Nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego – gdyż użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa – stwierdza decyzją starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 25e ust. 10 uKRS).

Z nabytego mienia Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej wykreślonej z rejestru (art. 25e ust. 2 uKRS), ponieważ istnienie niezaspokojonych zobowiązań ciążących na podmiocie wpisanym do rejestru lub nieściągalnych wierzytelności nie wyłącza możliwości orzeczenia o rozwiązaniu tego podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 25d ust. 2 uKRS). Jednakże ustawodawca zabezpiecza sytuację prawną posiadaczy praw spółdzielczych i stabilizuje ich tytuł do mieszkania.

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym z rejestru jest spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego (art. 25e ust. 8 uKRS). Na wniosek posiadacza prawa własnościowego, który na podstawie art. 25e ust. 8 uKRS nabył odrębną własność lokalu albo własność domu jednorodzinnego, lub innej osoby mającej w tym interes prawny, sąd stwierdza nabycie tego prawa w postępowaniu nieprocesowym (art. 25e ust. 9 uKRS). Członkowie spółdzielni i inne osoby uprawnione do udziału w majątku likwidacyjnym mogą dochodzić swoich praw, gdy reprezentują łącznie co najmniej dwie trzecie głosów i wykażą, że wszyscy wierzyciele zostali zaspokojeni lub zabezpieczeni (art. 25e ust. 3 uKRS). Roszczenia członków wygasają, jeżeli nie będą dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa (art. 25e ust. 4 uKRS).

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym z rejestru jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa jej mienia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 25e ust. 8 uKRS).

# Załączniki

## Aneks 1. Toczące się postępowania upadłościowe likwidacyjne spółdzielni mieszkaniowych, wszczęte po 1.01.2010 r.

1. Postanowienie SR w Przemyślu z 30.11.2010 r., sygn. akt V GU 11/10, o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „SAN" w Przemyślu, MSiG z 22.12.2010 r., poz. 15532.
2. Postanowienie SR w Olsztynie z 23.08.2011 r., sygn. akt V GU 21/11, o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator" w Olsztynie, V GUp 9/11, MSiG z 1.09.2011 r., poz. 11253.
3. Postanowienie SR Gdańsk-Północ w Gdańsku z 14.10.2011 r., sygn. akt VI GUp 17/11, o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa Ekologicznego w Gdańsku, MSiG z 26.10.2011 r., poz. 13583.
4. Postanowienie SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście" w Łodzi z 1.10.2014 r., sygn. akt XIV GU 83/14, XIV GUp 14/14, MSiG z 15.10.2014 r., poz. 13928. Postanowieniem z 4.10.2016 r. Sąd zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście» w Łodzi w upadłości likwidacyjnej, sygn. akt XIV GUp 14/14, MSiG z 21.10.2016 r., poz. 27286.
5. Postanowienie SR dla m.st. Warszawy z 20.04.2015 r., sygn. akt X GU 340/15, X GUp 169/15, o ogłoszeniu upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, MSiG z 29.04.2015., poz. 5323.
6. Postanowienie z 14.01.2016 r. SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemi Krakowskiej w likwidacji w Krakowie, sygn. akt VIII GU 157/15/S, VIII GUp 11/16/S, MSiG z 17.03.2016 r., poz. 6062.
7. Postanowienie z 12.07.2016 r. SR w Rzeszowie o ogłoszeniu upadłości Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk" w Przemyślu, sygn. akt V GU 45/16, V GUp 90/16, MSiG z 22.07.2016 r., poz. 18714.
8. Postanowienie z 1.03.2017 r. SR dla m.st. Warszawy o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielony Dom" z siedzibą w Warszawie, sygn. akt X GU 1626/16, X GUp 152/17, MSiG z 10.03.2017 r., poz. 8772, poprzedzone postanowieniem SR dla m.st.

Warszawy z 18.11.2016 r. o zabezpieczeniu majątku spółdzielni przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego, MSiG z 28.11.2016 r., poz. 31509. SR dla m.st. Warszawy kilkakrotnie zatwierdzał warunki sprzedaży całego przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej w upadłości i jego zorganizowanych części: postanowieniem z 16.07.2018 r., MSiG z 27.07.2018 r., poz. 33141, postanowieniem z 4.08.2017 r., MSiG z 11.08.2017 r., poz. 30973, postanowieniem z 5.04.2019 r., MSiG z 12.04.2019 r., poz. 19625, postanowieniem z 19.07.2019 r., MSiG z 6.08.2019 r., poz. 40752.

9. Postanowienie SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 10.04.2018 r. o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej Pasteura w likwidacji, sygn. akt X GU 2371/17, X GUp 314/18, MSiG z 20.04.2018 r., poz. 16760.
10. Postanowienie z 6.06.2019 r. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Chrobry" w Szczecinie sygn. akt XII GU 260/18, XII GUp 46/19, MSiG z 19.06.2019 r., poz. 32499.
11. Postanowienie z 28.04.2021 r., SR w Opolu, sygn. akt V GU 52/21, o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosiowie, MSiG z 13.05.2021 r., poz. 30766, po uprzednim zabezpieczeniu majątku dłużnika Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Łosiowie przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego, MSiG z 8.04.2021 r., poz. 23030.

## Aneks 2. Postępowania upadłościowe likwidacyjne spółdzielni mieszkaniowych zakończone po 1.01.2010 r.

1. Postanowieniem z 30.06.2010 r., sygn. akt IX GUp 18/07, SR dla Warszawy-Pragi-Północ stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ziemi Mazowieckiej" w Warszawie, MSiG z 22.07.2010 r., poz. 9233.
2. Postanowieniem z 9.07.2010 r., sygn. akt V U 93/01, SR w Koszalinie stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" w Bornem-Sulinowie, MSiG z 29.07.2010 r., poz. 9547.
3. Postanowieniem z 31.01.2011 r., sygn. akt X GUp 141/06, SR dla m.st. Warszawy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej Włodarzewska IV w Warszawie, MSiG z 17.02.2011 r., poz. 1928.
4. Postanowieniem z 27.05.2011 r., sygn. akt U 92/01/S, SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie ukończył postępowanie upadłościowe prowadzone wobec Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Hutników w Krakowie, MSiG z 22.06.2011 r., poz. 8170.
5. Postanowieniem z 31.05.2011 r., sygn. akt IX GUp 10/11, SR Lublin-Wschód w Lublinie stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „KONMED" w Lublinie, MSiG z 12.07.2011 r., poz. 9028.

6. Postanowieniem z 8.09.2011 r., sygn. akt XII U 15/09, SR Szczecin-Centrum w Szczecinie stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kadet" w Szczecinie, MSiG z 4.10.2011 r., poz. 12611.
7. Postanowieniem z 6.12.2011 r., sygn. akt V GUp 6/06, SR w Zielonej Górze stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Trzynastka" w Baczynie, MSiG z 13.12.2011 r., poz. 15679.
8. Postanowieniem z 25.05.2012 r., sygn. akt V U 42/02, SR w Olsztynie stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Współpraca" w Olsztynie, MSiG z 31.05.2012 r., poz. 7440.
9. Postanowieniem z 30.05.2012 r., sygn. akt VIII GUp 15/10, SR dla Wrocławia-Fabrycznej stwierdził, wobec wykonania ostatecznego planu podziału funduszów masy upadłości, zakończenie postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Wińsko" w Wińsku, MSiG z 8.06.2012 r., poz. 7821. Upadłość ogłoszono postanowieniem z 30.04.2010 r., sygn. akt VIII GU 17/10, SR dla Wrocławia-Fabrycznej ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku, MSiG z 17.05.2010 r., poz. 5947.
10. Postanowieniem z 22.06.2012 r., sygn. akt X GUp 55/06, SR dla m.st. Warszawy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nowa" w Warszawie, MSiG z 9.07.2012 r., poz. 9342.
11. Postanowieniem z 3.10.2012 r., sygn. akt VII GUp 7/12, SR w Koszalinie stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Polonia" w Kołobrzegu, MSiG z 11.10.2012 r., poz. 13350.
12. Postanowieniem z 25.06.2013 r., sygn. akt X U 22/06, SR dla m.st. Warszawy stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwadrat" w Warszawie, MSiG z 11.07.2013 r., poz. 9873.
13. Postanowieniem z 23.09.2013 r., sygn. akt V GUp 10/07, SR w Kielcach stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Dwikozach, MSiG z 31.10.2013 r., poz. 15342.
14. Postanowieniem z 11.02.2014 r., sygn. akt X GUp 72/06, SR dla m.st. Warszawy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego likwidacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlano-Własnościowej „INTRAKT" w Warszawie, MSiG z 27.02.2014 r., poz. 2383.
15. Wobec wykonania ostatecznego planu podziału funduszów masy upadłości, postanowieniem SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z 22.04.2014 r., sygn. akt VIII GUp 19/11, stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Strzeszów" w Strzeszowie, MSiG z 6.05.2014 r., poz. 5562, której upadłość obejmującą likwidację majątku ogłoszono postanowieniem SR dla Wrocławia-Fabrycznej z 7.04.2011 r., MSiG z 13.05.2011 r., poz. 5843.

16. Postanowieniem z 19.12.2014 r., sygn. akt VIII U 138/00/S, SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wydał postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Lipska" w Krakowie, MSIG z 12.01.2015 r., poz. 269.
17. Postanowieniem z 27.10.2015 r., sygn. akt XV GUp 10/12, SR w Bydgoszczy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny" w upadłości likwidacyjnej w Bydgoszczy, MSiG z 20.11.2015 r., poz. 18184, której upadłość likwidacyjną ogłoszono postanowieniem SR w Bydgoszczy z 4.06.2012 r., MSiG z 13.06.2012 r., poz. 8012.
18. Postanowieniem z 20.01.2017 r., sygn. akt GUp 9/14/S, ukończono postępowanie upadłościowe wobec upadłego Wojskowej Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „BARBAKAN" w upadłości likwidacyjnej w Krakowie, MSiG z 28.04.2017 r., poz. 16241. Postanowienie SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Wojskowej Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „Barbakan" w likwidacji w Krakowie wydano w 2014 r., MSiG z 18.03.2014 r., poz. 3166.
19. Postanowieniem z 24.02.2017 r., sygn. akt V GUp 7/11, SR w Olsztynie stwierdził, po sporządzeniu ostatecznego planu podziału funduszów masy upadłości obejmującego III i IV kategorię, zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mołtajny" w Mołtajnach, MSiG z 3.03.2017 r., poz. 7870, której upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika ogłoszono postanowieniem SR w Olsztynie z 26.04.2011 r., MSiG z 9.05.2011 r., poz. 5607.
20. Postanowieniem z 8.03.2017 r., sygn. akt X GUp 37/09, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej Dom 2000 Brzeziny w Warszawie, MSiG z 30.03.2017 r., poz. 11577. Nastąpiło to po tym, gdy sędzia-komisarz zawiadomił o tym, że syndyk złożył uzupełniający ostateczny plan podziału funduszów masy upadłości obejmujący wierzytelności z kategorii trzeciej.
21. Postanowieniem z 19.04.2018 r., sygn. akt V U 1/00, SR w Olsztynie zakończył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi" w Olsztynie w upadłości likwidacyjnej, MSiG z 2.05.2018 r., poz. 18553.
22. Postanowieniem z 7.06.2018 r., sygn. akt X U 1/15, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego SZBDJ „Stokrotka" w upadłości w Warszawie, MSiG z 20.06.2018 r., poz. 26693. Następnie ponownie postanowieniem z 31.07.2018 r., sygn. akt X U 1/15, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie zakończył postępowanie upadłościowe SZBDJ „Stokrotka" w upadłości, MSiG z 13.08.2018 r., poz. 35258.
23. Postanowieniem z 20.08.2019 r., sygn. akt VI U 72/05/KK, SR Gdańsk-Północ w Gdańsku zakończył postępowanie upadłościowe Gdańskiej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Gdańsku, MSiG z 3.09.2019 r., poz. 45364.
24. Postanowieniem z 21.07.2020 r. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Beta"

w Warszawie, sygn. akt XVIII GUp 212/19 (poprzednia sygn. akt X GUp 713/17), MSiG z 30.07.2020 r., poz. 37815, której upadłość likwidacyjną ogłoszono postanowieniem SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 20.09.2017 r., MSiG z 27.09.2017 r., poz. 36144, po uprzednim zabezpieczeniu majątku przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

## Aneks 3. Oddalenia wniosków o ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowych (art. 13 PrUpadł)

1. SR w Zielonej Górze postanowieniem z 27.01.2017 r. oddalił wniosek Lubuskiej Spółdzielni Mieszkaniowo-Eksploatacyjnej w Świebodzinie w likwidacji o ogłoszenie upadłości, sygn. V GU 135/16, MSiG z 7.03.2017 r., poz. 8216. W tym przypadku SR w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, poinformował, że wobec tego podmiotu Sąd wszczął postępowanie z urzędu mające na celu jego rozwiązanie bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, MSiG z 28.05.2019 r., poz. 27716. W dniu 27.07.2020 r. dokonano wpisu do rejestru KRS o wykreśleniu wszystkich wpisów, MSiG z 10.09.2020 r., poz. 603805.
2. SR dla Wrocławia-Fabrycznej postanowieniem z 17.01.2020 r., sygn. akt VIII GU 327/19, oddalił wniosek wierzyciela o ogłoszenie upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Gawra" w Poznaniu, MSiG z 6.02.2020 r., poz. 6305. Przy okazji upadło zabezpieczenie majątku dłużnej spółdzielni ustanowione na podstawie postanowienia SR Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z 26.04.2019 r., sygn. akt XI GU 209/19, w sprawie o ogłoszenie upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „GAWRA" w Poznaniu, MSiG z 3.06.2019 r., poz. 28946.
3. SR w Koszalinie postanowieniem z 11.01.2021 r., sygn. akt VII GU 276/20, oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „JUTRZENKA" w likwidacji w Przybrdzie, MSiG z 18.02.2021 r., poz. 11894.

## Aneks 4. Przypadki uchylenia ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej

1. Postanowienie z 19.02.2014 r. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie o ogłoszeniu upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, sygn. akt X GUp 14/14, X GU 588/13, MSiG z 12.03.2014 r., poz. 2909, zostało uchylone postanowieniem SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 9.05.2014 r., sygn. akt X GUp 14/14, X GU 588/13, w którym Sąd uchylił postępowanie upadłościowe Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie, MSiG z 15.05.2014 r., poz. 6012.

## Aneks 5. Umorzenia postępowań upadłościowych spółdzielni mieszkaniowych

1. Postanowieniem z 28.12.2011 r., sygn. akt VII GUp 12/08, SR w Koszalinie stwierdził umorzenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLONIA" w Kołobrzegu, MSiG z 9.01.2012 r., poz. 304.
2. Postanowieniem z 12.03.2012 r. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie umorzył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Łomianki-Równoległa" w Łomiankach, sygn. akt X GUp 25/11, MSiG z 20.06.2012 r., poz. 8337. Postępowanie to wszczęto postanowieniem SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 31.03.2011 r., sygn. akt X GU 470/10, o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Łomianki-Równoległa" w Łomiankach, obejmującą likwidację majątku upadłego, MSiG z 13.04.2011 r., poz. 4472.
3. Postanowieniem SR Szczecin-Centrum w Szczecinie z 21.03.2012 r. umorzył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobezianka» w likwidacji w Łobzie, sygn. akt XII GUp 25/11, MSiG z 29.05.2012 r., poz. 7261. Postanowienie SR Szczecin-Centrum w Szczecinie z 19.10.2011 r. o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobezianka" w likwidacji w Łobzie, sygn. XII GU 93/11, XII GUp 25/11, MSiG z 3.11.2011 r., poz. 13930.
4. Postanowieniem z 15.04.2013 r. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie umorzył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej w likwidacji w Chomętowie, sygn. akt XII GUp 22/12, MSiG z 30.04.2013 r., poz. 5976. Postępowanie to wszczęto postanowieniem SR Szczecin-Centrum w Szczecinie z 27.08.2012 r. o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chomętowie w likwidacji, XII GU 65/12, XII GUp 22/12, MSiG z 5.09.2012 r., poz. 11810.
5. Postanowienie SR w Bydgoszczy z 30.10.2014 r., sygn. akt XV GUp 21/12, o umorzeniu postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KŁOS" w Cerekwicy, MSiG z 18.11.2014 r., poz. 15398. Postępowanie to wszczęto postanowieniem SR w Bydgoszczy z 29.11.2012 r. o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kłos" w Cerekwicy, sygn. akt XV GU 79/12, MSiG z 19.02.2013 r., poz. 2416.
6. Postanowienie SR Szczecin-Centrum w Szczecinie z 23.12.2014 r. o umorzeniu postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Chrobry" w Szczecinie, sygn. akt XII U 23/09, MSiG z 2.02.2015 r., poz. 1241. Upadłość tej spółdzielni otwarto ponownie postanowieniem SR Szczecin-Centrum w Szczecinie z 6.06.2019 r. o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Chrobry" w Szczecinie, sygn. akt XII GU 260/18, XII GUp 46/19, MSiG z 19.06.2019 r., poz. 32499.
7. Postanowienie SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 29.07.2016 r. o umorzeniu postępowania upadłościowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Beta" w Warszawie, sygn. akt X GUp 33/15, MSiG z 27.01.2017 r., poz. 3049. Postępowanie to wszczęto

postanowieniem z 27.04.2012 r. SR dla Warszawy-Pragi-Północ w Warszawie o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni, sygn. akt IX GUp 14/12, MSiG z 21.05.2012 r., poz. 6607.

8. Postanowienie SR Katowice-Wschód w Katowicach z 30.04.2019 r. o umorzeniu postępowania upadłościowego likwidacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Projekt" w Chorzowie, po sporządzeniu uzupełniającej listy wierzytelności, sygn. akt X GUp 24/14/4, MSiG z 14.05.2019 r., poz. 24624. Postępowanie wszczęto postanowieniem SR Katowice-Wschód w Katowicach z o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni z 18.07.2014 r., sygn. akt X GU 248/13/4, MSiG z 29.07.2014 r., poz. 10240.

## Aneks 6. Postępowania restrukturyzacyjne spółdzielni mieszkaniowych (do 1.01.2016 r. postępowania układowe w toku upadłości wszczęte po 1.01.2010 r.)

1. Postanowienie SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z 6.02.2013 r. o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO" we Wrocławiu z możliwością zawarcia układu, sygn. akt VIII GU 162/12, VIII GUp 8/13, MSiG z 13.02.2013 r., poz. 2194.
2. Postanowieniem z 3.10.2017 r., sygn. V GR 8/17, SR w Kielcach otworzył postępowanie sanacyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik" w Ostrowcu Świętokrzyskim, MSiG z 18.10.2017 r., poz. 38983, zaś w postanowieniu SR w Kielcach obwieszcza o zakończeniu postępowania restrukturyzacyjnego – postępowania sanacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik" w restrukturyzacji w Ostrowcu Świętokrzyskim, MSiG z 28.09.2018 r., poz. 42191. Kolejne obwieszczenia dotyczą (składanych przez nadzorcę wykonania układu) sprawozdań z wykonywania planu restrukturyzacyjnego oraz wykonania układu za kolejne okresy, MSiG z 4.06.2021 r., poz. 36082; MSiG z 26.01.2021 r. poz. 5863; MSiG z 14.10.2020 r., poz. 54729; MSiG z 29.07.2020 r. poz. 37633; MSiG z 18.05.2020 r. poz. 21980; MSiG z 5.02.2020 r., poz. 6145; MSiG z 23.08.2019 r., poz. 43785; MSiG z 12.04.2019 r., poz. 19760.
3. Postanowienie SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 27.10.2017 r., sygn. akt XIV GUp 14/14, stwierdzające zakończenie postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście» w upadłości układowej z Łodzi, MSiG z 6.11.2017 r., poz. 41338.
4. Postanowieniem z 18.02.2020 roku, sygn. akt XIX GR 27/19, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie otworzył postępowanie sanacyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło" w Warszawie, sygn. akt XVIII GRs 1/20, MSiG z 2.03.2020 r. poz. 11517, po uprzednim zabezpieczeniu majątku spółdzielni postanowieniem z 14.12.2019 r., sygn. akt XIX GR 27/19, MSiG z 7.01.2020 r., poz. 579. W postępowaniu sanacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło" w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie zawiadomiono o sporządzeniu przez zarządcę dokumentów, MSiG z 11.08.2020 r., poz. 40030.

## Aneks 7. Ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o wszczęciu z urzędu postępowania o rozwiązanie bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego i wykreślenie z Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielni mieszkaniowych (art. 25a i 25b u.KRS)

1. SR w Gliwicach w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Domów Jednorodzinnych „Batalionu Kosynierów" w likwidacji w Gliwicach, MSiG z 5.06.2015 r., poz. 7775.
2. SR w Rzeszowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Uczelniana" w Rzeszowie, MSiG z 22.01.2016 r., poz. 1380.
3. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowa „Drobinianka" w likwidacji w Drobinie, MSiG z 22.01.2016 r., poz. 1524.
4. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych „Portowiec" w likwidacji w Gdańsku, MSiG z 29.01.2016 r., poz. 2033.
5. SR w Bielsku-Białej wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Trzynastka" w likwidacji w Skoczowie, MSiG z 4.02.2016 r., poz. 2437.
6. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Mieszkanie Lokatorskie" w Gdańsku, MSiG z 16.02.2016 r., poz. 3485.
7. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Tugą" w Nowym Dworze Gdańskim, MSiG z 25.03.2016 r., poz. 6963.
8. SR dla m.st. Warszawy wobec Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domków Jednorodzinnych „Stokrotka" w Warszawie w upadłości likwidacyjnej, MSiG z 1.04.2016 r., poz. 70393.
9. SR w Rzeszowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor" w Rzeszowie, MSiG z 22.04.2016 r., poz. 9438.
10. SR w Bielsku-Białej wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Złoty Szereg" w Bielsku-Białej, MSiG z 18.08.2016 r., poz. 20951.
11. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Chrobry" w Szczecinie, MSiG z 7.10.2016 r., poz. 25557.
12. SR w Zielonej Górze w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczyna" w Górczynie, MSiG z 24.10.2016 r., poz. 27483.
13. SR w Olsztynie o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabowo" w Grabowie, MSiG z 25.11.2016 r., poz. 31396.
14. SR w Toruniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" w Fabiankach, MSiG z 15.11.2016 r., poz. 33754.

15. SR w Olsztynie o rozwiązanie bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czar" w Trękusku, MSiG z 24.01.2017 r., poz. 2574.
16. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w likwidacji w Chodowie, MSiG z 10.02.2017 r., poz. 5089.
17. SR w Koszalinie w trybie art. 25b ust. 2 i 3 uKRS wobec Spółdzielni Budownictwa Jednorodzinnego „OWUT" w likwidacji w Wałczu, MSiG z 23.02.2017 r., poz. 6786.
18. SR w Toruniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokum" w Chełmnie, MSiG z 3.03.2017 r., poz. 7909.
19. SR w Olsztynie o rozwiązanie bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bęsi, MSiG z 7.03.2017 r., poz. 8255.
20. SR w Toruniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakole" w Chełmnie, MSiG z 13.03.2017 r., poz. 9124.
21. SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej CONDOMINIUM w Krakowie, MSiG z 5.04.2017 r., poz. 12423.
22. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Przechlewie w likwidacji, MSiG z 10.04.2017 r., poz. 13212.
23. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagorze" w Gdyni, MSiG z 11.04.2017 r., poz. 13479.
24. SR w Olsztynie o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Baniach Mazurskich, MSiG z 18.04.2017 r., poz. 14320.
25. SR w Olsztynie o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Tuławkach, MSiG z 19.04.2017 r., poz. 14553.
26. SR w Opolu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Widawa" w likwidacji w Namysłowie, MSiG z 26.04.2017 r., poz. 15892.
27. SR w Toruniu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Natalia" w Grudziądzu, MSiG z 26.04.2017 r., poz. 15886.
28. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Chatka A" w Zielonce, MSiG z 13.06.2017 r., poz. 23083.
29. SR w Zielonej Górze wobec Spółdzielni Mieszkaniowej we Wschowie, MSiG z 20.06.2017 r., poz. 23772.
30. SR w Olsztynie o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Tempo" w Olecku, MSiG z 21.07.2017 r., poz. 28339.
31. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „DEMPOL-S-KA" w Gdańsku, MSiG z 29.08.2017 r., poz. 32859.
32. SR w Opolu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „KŁOS" w Bąkowie, MSiG z 14.09.2017 r., poz. 34748.

33. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryfia" w Gdyni, MSiG z 22.09.2017 r., poz. 35735.
34. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „FALA" w Świnoujściu, MSiG z 2.10.2017 r., poz. 36776.
35. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Staromiejska" w Lęborku, MSiG z 4.10.2017 r., poz. 37134.
36. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Byt" w Otwocku, MSiG z 17.10.2017 r., poz. 38748.
37. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zgoda" w Domachowie, MSiG z 29.11.2017 r., poz. 44733.
38. SR w Koszalinie wobec Inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kołobrzeg" w Kołobrzegu, MSiG z 10.01.2018 r., poz. 1310.
39. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek" w likwidacji w Nowej Rudzie, MSiG z 27.01.2018 r., poz. 4214.
40. SR Lublin-Wschód w Lublinie w przedmiocie wykreślenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ" w upadłości likwidacyjnej w Lublinie, MSiG z 13.02.2018 r., poz. 6565.
41. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle" w Żarskiej Wsi, MSiG z 19.02.2018 r., poz. 7425.
42. SR w Kielcach o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Działoszycach, MSiG z 19.02.2018 r., poz. 7417.
43. SR w Opolu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Współwłaścicieli w Jastrzębiu Śląskim, MSiG z 1.03.2018 r., poz. 9173.
44. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do spółki Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zagórze" w Gdyni, MSiG z 16.03.2018 r., poz. 11560.
45. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Właścicieli „Rosa" w Pęcławiu, MSiG z 11.04.2018 r., poz. 15264.
46. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Anna" we Wrocławiu, MSiG z 11.04.2018 r., poz. 15263.
47. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzie Małej, MSiG z 11.04.2018 r., poz. 15192.
48. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Kietlowie w likwidacji, MSiG z 19.04.2018 r., poz. 16680.
49. SR w Koszalinie w stosunku do Inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kołobrzegu, MSiG z 20.04.2018 r., poz. 16915.
50. SR w Olsztynie o wszczęciu postępowania o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „SAFRONKA" w Safronce, MSiG z 30.05.2018 r., poz. 21559.
51. SR Lublin-Wschód w Lublinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Stokrotka" w Jedlance, MSiG z 11.06.2018 r., poz. 24886.

52. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni, MSiG z 25.06.2018 r., poz. 27537.
53. SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „KOWAL" w Sułkowicach, MSiG z 27.06.2018 r., poz. 28120.
54. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Lutomii w likwidacji, MSiG z 2.07.2018 r., poz. 28906.
55. SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Condominium spółki komandytowej z siedzibą w Krakowie, MSiG z 12.07.2018 r., poz. 30863.
56. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domków Jednorodzinnych w Głuszycy, MSiG z 26.07.2018 r., poz. 32586.
57. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Budownictwa Mieszkalnego Jednorodzinnego i Wielorodzinnego „Juventur" w Międzyzdrojach, MSiG z 6.08.2018 r., poz. 34397.
58. SR w Kielcach o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu podmiotu Spółdzielnia Budowy Domów Jednorodzinnych „PÓŁNOC" w Połańcu, MSiG z 22.08.2018 r., poz. 36520.
59. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Własny Dom" we Wrocławiu, MSiG z 12.09.2018 r., poz. 38455.
60. SR w Kielcach o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej w Łękawie, MSiG z 19.09.2018 r., poz. 40730.
61. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Starego Dębu" w Warszawie, MSiG z 25.09.2018 r., poz. 41125.
62. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Mix" w likwidacji w Warszawie, MSiG z 26.09.2018 r., poz. 41907.
63. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie, w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „ATOL" w likwidacji w Szczecinie, MSiG z 4.10.2018 r., poz. 43502.
64. SR w Gliwicach w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom" w Kaletach, MSiG z 5.10.2018 r., poz. 43728.
65. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestycja" w Kowalach, MSiG z 5.10.2018 r., poz. 43727.
66. SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w stosunku do Spółdzielni Pomocy w Budownictwie Jednorodzinnym „Błękitna-Wschód" w likwidacji w Łodzi, MSiG z 9.10.2018 r., poz. 44223.
67. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zamek" w Pęzinie z siedzibą w Ulikowie, MSiG z 7.12.2018 r., poz. 54878.
68. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagorzynek-Południe" w Kaliszu, MSiG z 13.12.2018 r., poz. 56092.

69. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „LOBO" Spółdzielni Właścicieli Mieszkań we Wrocławiu, MSiG z 3.01.2019 r., poz. 390.
70. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „POZNANIANKA" w Poznaniu, MSiG z 3.01.2019 r., poz. 389.
71. SR Lublin-Wschód w Lublinie w przedmiocie wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego bez przeprowadzania likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowej „STOKROTKA" w Puławach, MSiG z 8.01.2019 r., poz. 1111.
72. SR w Bielsku-Białej w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Trzynastka" w likwidacji w Skoczowie, MSiG z 11.01.2019 r., poz. 1840.
73. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Innowacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku, MSiG z 15.01.2019 r., poz. 2360.
74. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do podmiotu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Staromiejska" w Lęborku, MSiG z 17.01.2019 r., poz. 2997.
75. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku Spółdzielni Mieszkaniowej Nabywców „Ligota Polska", MSiG z 29.01.2019 r., poz. 5147.
76. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „DEMPOL-S-KA" w Gdańsku, MSiG z 30.01.2019 r., poz. 5368.
77. SR w Zielonej Górze wobec Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lotnisko" w Wiechlicach w likwidacji, MSiG z 5.02.2019 r., poz. 6474.
78. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Halinka" we Wrocławiu, MSiG z 7.02.2019 r., poz. 7000.
79. SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w stosunku do Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej Almabud w Łodzi, MSiG z 25.02.2019 r., poz. 10204.
80. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagórze" w Gdyni, MSiG z 26.03.2019 r., poz. 16067.
81. SR w Gliwicach w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Poniszowice" w likwidacji, MSiG z 27.03.2019 r., poz. 16316.
82. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasze Osiedle" w Prabutach, MSiG z 16.04.2019 r., poz. 20252.
83. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Sinołęce, MSiG z 17.04.2019 r., poz. 20541.
84. SR w Bydgoszczy o rozwiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej „MIN-NOT" w Minikowie, MSiG z 30.04.2019 r., poz. 22673.
85. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze" w Radłowie, MSiG z 2.05.2019 r., poz. 22845.
86. SR dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Stawkiem" w likwidacji w Tarnowie, MSiG z 8.05.2019 r., poz. 23493.

87. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze" w Resku, MSiG z 15.05.2019 r., poz. 25006.
88. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Koniczynka" w likwidacji w Koszewie, MSiG z 27.05.2019 r., poz. 27417.
89. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Kluczewia" w Stargardzie Szczecińskim, MSiG z 27.05.2019 r., poz. 27416.
90. SR w Kielcach o rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Słupii, MSiG z 28.05.2019 r., poz. 27745.
91. SR w Zielonej Górze wobec Lubuskiej Spółdzielni Mieszkaniowo-Eksploatacyjnej w likwidacji, MSiG z 28.05.2019 r., poz. 27726.
92. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie względem Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁOMYK" w Stawnie, MSiG z 31.05.2019 r., poz. 28654.
93. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Wiosna" w likwidacji w Trzebnicy, MSiG z 5.06.2019 r., poz. 29692.
94. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „PETRUS" w Warszawie, MSiG z 6.06.2019 r., poz. 29980.
95. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Świstacza" w likwidacji w Szczecinie, MSiG z 13.06.2019 r., poz. 31463.
96. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Wars" w Warszawie, MSiG z 19.06.2019 r., poz. 32643.
97. SR Lublin-Wschód w Lublinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Powszechny Dom" w Zamościu, MSiG z 22.07.2019 r., poz. 38181.
98. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Parku" w Zgorzelcu w likwidacji, MSiG z 27.08.2019 r., poz. 44235.
99. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Strzegomiu, MSiG z 27.08.2019 r., poz. 44234.
100. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Radość" w Szczecinie, MSiG z 10.09.2019 r., poz. 46642.
101. SR w Olsztynie rozwiązanie i wykreślenie z urzędu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dostępny Dom" w Olsztynie, MSiG z 11.09.2019 r., poz. 46842.
102. SR Katowice-Wschód w Katowicach względem Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Ferrum" w likwidacji w Katowicach, MSiG z 17.09.2019 r., poz. 47847.
103. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Rolbud" we Wrocławiu, MSiG z 18.09.2019 r., poz. 48112.
104. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle" w likwidacji w Miękini, MSiG z 25.09.2019 r., poz. 49499.

105. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Staromiejska" w Lęborku, MSiG z 10.10.2019 r., poz. 52359.
106. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasze Osiedle" w Prabutach, MSiG z 10.10.2019 r., poz. 52358.
107. SR w Zielonej Górze wobec Spółdzielni Budowy Domów Jednorodzinnych „Arkadia" w likwidacji w Gorzowie Wielkopolskim, MSiG z 14.10.2019 r., poz. 52818.
108. SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jeziorem" w Piotrkowie Trybunalskim, MSiG z 22.10.2019 r., poz. 54441.
109. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Academia Nova" przy Akademii Medycznej we Wrocławiu w likwidacji, MSiG z 13.11.2019 r., poz. 58418.
110. SR Lublin-Wschód w Lublinie w przedmiocie wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni Mieszkaniowej, MSiG z 3.12.2019 r., poz. 62429.
111. SR dla Wrocławia-Fabrycznej w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Kietlowie w likwidacji, MSiG z 11.12.2019 r., poz. 64245.
112. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „DEMPOL-S-KA" w Gdańsku, MSiG z 31.12.2019 r., poz. 67573.
113. SR w Rzeszowie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Locum" w Przemyślu, MSiG z 22.01.2020 r., poz. 3406.
114. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Domasz" w Warszawie, MSiG z 23.01.2020 r., poz. 3719.
115. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie w stosunku do Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Domirata" w Warszawie, MSiG z 10.02.2020 r., poz. 7109.
116. SR Katowice-Wschód w Katowicach w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Domów Jednorodzinnych im. K. Przerwy-Tetmajera w likwidacji w Tychach, MSiG z 11.02.2020 r. poz. 7414.
117. SR w Toruniu w stosunku do Spółdzielni Budowy Domków Jednorodzinnych „Słoneczna" w likwidacji we Włocławku, MSiG z 21.02.2020 r., poz. 9698.
118. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Jarosław" w Jarosławiu, MSiG z 24.02.2020 r., poz. 9991.
119. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu względem Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom" we Wrocławiu, MSiG z 2.03.2020 r., poz. 11481.
120. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wzgórze" w Mirsku, MSiG z 3.03.2020 r., poz. 11817.
121. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Ina" w Ińsku, MSiG z 11.03.2020 r., poz. 13844.
122. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni mieszkaniowej „Nowa" w Marcinowicach w likwidacji, MSiG z 16.03.2020 r., poz. 14864.

123. SR Lublin-Wschód w Lublinie o wszczęciu z urzędu postępowania o wykreślenie bez przeprowadzania likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowej „STOKROTKA" w Puławach, MSiG z 21.04.2020 r., poz. 18974.
124. SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o wszczęciu postępowania z urzędu na podstawie art. 25a ust. 1 pkt 3 uKRS w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowo-Handlowej „Enklawa" w likwidacji w Łodzi, MSiG z 27.04.2020 r., poz. 19586.
125. SR w Bydgoszczy w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „WOJNOWO" w Wojnowie, MSiG z 21.05.2020 r., poz. 22564.
126. SR w Bydgoszczy w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nadzieja" w likwidacji w Mogilnie, MSiG z 10.06.2020 r., poz. 26813.
127. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Staromiejska" w Lęborku, MSiG z 19.06.2020 r., poz. 28765.
128. SR w Bydgoszczy wobec Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej „Gąsawka" w Słupach, MSiG z 22.06.2020 r., poz. 29101.
129. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Benefia" w Warszawie, MSiG z 26.06.2020 r., poz. 30516.
130. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Mansard" w Kaliszu, MSiG z 30.06.2020 r., poz. 31319.
131. SR w Gliwicach wobec Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej przy kopalni „Szczygłowice" w Knurowie w likwidacji, MSiG z 2.09.2020 r., poz. 44201.
132. SR w Zielonej Górze wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyjaźń" w Brzeźnicy, MSiG z 10.09.2020 r., Poz. 45973.
133. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Strzegomiu, MSiG z 17.09.2020 r., poz. 47653.
134. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Proboszczowie w likwidacji, MSiG z 18.09.2020 r., poz. 48006.
135. SR Lublin-Wschód w Lublinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „WACYN" w likwidacji w Radomiu, MSiG z 29.09.2020 r., poz. 50386.
136. SR Lublin-Wschód w Lublinie w przedmiocie wykreślenia Spółdzielni Mieszkaniowej Pomocy w Budownictwie Jednorodzinnym przy Elektrowni Kozienice, MSiG z 2.10.2020 r., poz. 51608.
137. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej w Dłużynie Górnej, MSiG z 14.10.2020 r., poz. 54690.
138. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zgoda" w likwidacji w Legnicy, MSiG z 2.11.2020 r., poz. 59804.
139. SR w Rzeszowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna" w likwidacji w Jarosławiu, MSiG z 20.11.2020 r., poz. 64892.

140. SR w Rzeszowie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodzi" w Jarosławiu w likwidacji, MSiG z 20.11.2020 r., poz. 64891.
141. SR dla Łodzi-Śródmieścia wobec Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domków Jednorodzinnych przy PSS „Sieradzanka" w Sieradzu, MSiG z 19.11.2020 r., poz. 64504,
142. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „LOBO" Spółdzielni Właścicieli Mieszkań, MSiG z 18.11.2020 r., poz. 64085.
143. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Stadnina" w Lwówku, MSiG z 26.11.2020 r., poz. 66358.
144. SR Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wobec Spółdzielni Budowy Garaży w Parczewie, MSiG z 14.12.2020 r., poz. 71555 (czy nie ma zbywalnego majątku i czy nie prowadzi działalności).
145. SR Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zienki" w Zienkach, MSiG z 21.12.2020 r., poz. 73483.
146. SR dla m.st. Warszawy wobec Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Lipków-Eko" w Lipkowie, MSiG z 23.12.2020 r., poz. 74231.
147. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów „Semafor III" w Warszawie, MSiG z 7.01.2021 r., poz. 1229.
148. SR w Gliwicach wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Żernica" w likwidacji w Żernicy, MSiG z 5.02.2021 r., poz. 8820.
149. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku wobec Spółdzielni Budownictwa Jednorodzinnego „Na Stoku" w likwidacji w Gdańsku, MSiG z 8.02.2021 r., poz. 9216.
150. SR Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Budeco w Chełmie, MSiG z 25.02.2021 r., poz. 13719.
151. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" z siedzibą w Grzybnie, MSiG z 22.03.2021 r., poz. 19638.
152. SR Katowice-Wschód w Katowicach wobec Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w likwidacji w Bytomiu, MSiG z 29.03.2021 r., poz. 21202.
153. SR Katowice-Wschód w Katowicach wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Mikołowie, MSiG z 29.03.2021 r., poz. 21214.
154. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagórze" w Gdyni, MSiG z 2.04.2021 r., poz. 22358.
155. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Właścicieli i Najemców w Szamocinie w likwidacji, MSiG z 15.04.2021 r., poz. 24557.
156. SR Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej im. X. Dunikowskiego w Poznaniu, MSiG z 27.04.2021 r., poz. 27455.
157. SR Gdańsk-Północ w Gdańsku wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Dempol-s-ka" w Gdańsku, MSiG z 27.04.2021 r., poz. 27454.

158. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Lubiana II" w likwidacji w Lubianie, MSiG z 5.05.2021 r., poz. 29016.
159. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „FALA" w Świnoujściu, MSiG z 17.05.2021 r., poz. 31600.
160. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Właścicieli „Maria" w Borku Strzelińskim, MSiG z 20.05.2021 r., poz. 32617.
161. SR Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Zorza" w Cieleśnicy, MSiG z 28.05.2021 r., poz. 34722.
162. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Silezja" we Wrocławiu, MSiG z 2.06.2021 r., poz. 35743.
163. SR dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jan-Lech" Pszenno w likwidacji, MSiG z 8.06.2021 r., poz. 36752.
164. SR Szczecin-Centrum w Szczecinie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Kmieca" w likwidacji w Szczecinie, MSiG z 20.07.2021 r., poz. 46765.

# Bibliografia


Adamus R. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2019.
Adamus R., *Prawo naprawcze przedsiębiorcy*, Warszawa 2009.
Adamus R., *Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2015.
Adamus R., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis.
Adamus R., *Przedsiębiorstwo upadłego w upadłości likwidacyjnej*, Warszawa 2011.
Adamus R., *Sprzedaż lokalu bez obciążenia hipotecznego w postępowaniu upadłościowym. Glosa do postanowienia SN z dnia 10 marca 2017 r. (III CSK 91/16)*, „Monitor Prawa Bankowego" 2018, nr 11.
Adamus R., Światowe standardy prawa upadłościowego a interesy banku jako wierzyciela upadłego, „Monitor Prawa Bankowego" 2013, nr 5.
Adamus R., *Upadłość a hipoteka na mieniu upadłego*, Warszawa 2010.
Adamus R., *Upadłość likwidacyjna a sprzedaż nieruchomości obciążonej umowami najmu lokali mieszkalnych*, „Jurysta" 2009, nr 3–4.
Adamus R., *Uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne. Art. 15–25 Tarczy 4.0. Komentarz*, Legalis 2020.
Adamus R. [w:] *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, Warszawa 2020.
Adamus R., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2021.
Antkiewicz A., *Problem wykupu mieszkań zakładowych w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego" 2011, nr 4.
Barańska A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2, *Komentarz do artykułów 506–1088*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006.
Bednarek M., *Dobijanie spółdzielczych własnościowych praw do lokali*, „Gazeta Prawna" z 26.06.2015 r.
Bednarek M., *Przemiany własności w Polsce*, Warszawa 1994.
Bielski P., *Podstawy ogłoszenia upadłości spółdzielni w prawie polskim*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2001, nr 2.
Bieniek G., *Likwidacja a upadłość podmiotu gospodarczego (na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego)*, cz. 1, „Praca i Zabezpieczenie Społeczne" 1994, nr 12.
Bieńko M., *Upadłość spółdzielni obejmująca likwidację jej majątku*, „Roczniki Nauk Prawnych" 2008, t. XVIII, nr 1.
Bierzanek R., *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1976.
Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX.
Breyer S., *W sprawie reformy postępowania upadłościowego spółdzielni*, PiP 1964, z. 12.
Brol J., *Funkcje postępowania upadłościowego i ich realizacja w świetle praktyki sądowej*, „Przegląd Sądowy" 1994, nr 7–8.
Brol J., *Prawo upadłościowe w świetle praktyki sądowej*, Warszawa 1995.
Chomiuk M. [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, red. Jara, Warszawa 2020, Legalis.
Chrapoński D. [w:] *Prawo upadłościowe. Komentarz*, red. A. Witosz, Warszawa 2017, LEX.
Cioch H., *Prawo spółdzielcze w świetle prezydenckiego projektu ustawy*, Kraków 2005.
Czajka D., *Upadłość spółdzielni*, „Gazeta Sądowa" 1998, nr 12/1.
Damasiewicz A., *Glosa do postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 550/13*, Lex/el.

Dąbrowski T., *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 września 2017 r., II FSK 1423/15 [o niewypłacalności spółdzielni]*, „Palestra" 2018, nr 4.
Dąbrowski T., *Upadłość spółdzielni*, „Edukacja Prawnicza" 2014, nr 4.
Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, LEX.
Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006.
Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018, LEX.
Frąckowiak J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część* ogólna, red. M. Safjan, Warszawa 2007.
Frąckowiak J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część* ogólna, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
Gersdorf M., *Zarząd spółdzielni w systemie jej organów*, Warszawa 1976.
Gersdorf M., Ignatowicz J., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985.
Gil I., *Cele i funkcje postępowania upadłościowego – doświadczenia i perspektywy* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego z perspektywy pięćdziesięciolecia jego obowiązywania. Doświadczenia i perspektywy*, red. E. Marszałkowska-Krześ, I. Gil, Ł. Błaszczak, Sopot 2016.
Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1-58[2] KWU, art. 626[1]–626[13] KPC. Komentarz*, Warszawa 2017.
Gniewek E., *O tworzeniu zasobu mieszkań zakładowych – kilka refleksji jurydycznych*, „Acta Universitatis Wratislaviensis", seria Prawo, nr 186/1990.
Gurgul S., *Jak upada spółdzielnia*, „Rzeczpospolita" z 2.12.2010 r.
Gurgul S., *Perypetie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w postępowaniu upadłościowym*, „Nieruchomości" 2018, nr 12.
Gurgul S., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne*, Warszawa 2020, Legalis.
Gurgul S., *Realizacja roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w obrocie powszechnym oraz w egzekucji, upadłości i w postępowaniu restrukturyzacyjnym*, MoP 2017, nr 15.
Gurgul S., *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu)*, cz. 1, MoP 2011, nr 7.
Gurgul S., *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu)*, cz. 2, MoP 2011, nr 8.
Gurgul S., *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012.
Gurgul S., *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej*, MoP 2004, nr 5.
Gurgul S., *Zakończenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej*, MoP 2006, nr 19.
Gurgul S., *Zbycie nieruchomości jako źródło wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość*, MoP 2003, nr 20.
Hajczuk A., *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości*, Rej. 2009, nr 10.
Hoffman P., Tabor-Gruszfeld M., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa 2018.
Horosz P., *Wierzytelności zabezpieczone prawami zastawniczymi w upadłości*, Warszawa 2013.
Hutor T., *Wierzyciel hipoteczny w postępowaniu układowym*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2002, nr 8.
Jackowski M., Wojech T., *Zachowanie podmiotowości przez spółkę kapitałową po zakończeniu likwidacyjnego postępowania upadłościowego*, Fenix 2010, nr 2.
Jacyszyn J., *Sprzedaż upadłego przedsiębiorstwa*, Rej. 1992, nr 2.
Jakubecki A. [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. A. Jakubecki, F. Zedler, Warszawa 2006, LEX.
Jakubecki A. [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. A. Jakubecki, F. Zedler, Warszawa 2011, LEX.
Jakubecki A. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2016.
Jakubecki A., Zedler F., *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Kraków 2003.
Janda P., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2020, LEX.

Janda P., *Wyłączenie z masy upadłości – podobieństwa i różnice nowego i starego prawa upadłościowego*, Pr. Spół. 2003, nr 5.
Jastrzębski W., *Projekt ustawy Prawo spółdzielcze wraz z uzasadnieniem*, „Monitor Spółdzielczy" 1998, nr 3 (numer specjalny).
Jedliński A., *Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej*, Warszawa 2002.
Jedliński A., *Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej)*, „Przegląd Sądowy" 2004, nr 3.
Jedliński A., *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe (Zagadnienia konstrukcji prawnej)*, PiP 1998, z. 4.
Kaźmierczyk A., *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa 2015.
Kaźmierczyk A., *Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w świetle znowelizowanej w 2017 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2018, nr 2.
Kidyba A. [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, tom I, Komentarz do art. 1–300 KSH, wyd. 10, Warszawa 2014.
Klein A., *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Ossolineum 1976.
Kohorewicz T., *Skutki zakończenia postępowania upadłościowego*, Pr. Sp. 2001, nr 1.
Koprowski A., *Możliwość wykupu lokalu użytkowego przez najemcę spółdzielni mieszkaniowej*, „Nieruchomości" 2008, nr 4.
Korzonek J., *Prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym*, Kraków 1935.
Kos M., Sierakowski B., *Zakończenie postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółki kapitałowej a dalsze jej istnienie*, „Monitor Prawa Bankowego" 2014, nr 5.
Królikowska K., *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009.
Królikowska K. [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis.
Kruczalak-Jankowska J., *Sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części w ramach przygotowanej likwidacji (tzw. pre-pack)*, „Gdańskie Studia Prawnicze" 2018, t. XXXIX.
Kryla-Cudna K. [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. 6a, red. K. Osajda, Warszawa 2018, Legalis.
Krzekotowska K., *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983.
Księżak P., *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, MoP 2015, nr 16.
Kunicki I., *Wpływ egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej na spółdzielcze prawa do lokali*, Rej. 1997, nr 2.
Kwapisz-Krygel K., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX.
Ledwoń P., *Problemy interpretacyjne związane z procesem powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny" 2018, nr 44/2.
Machnikowski P. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006.
Mańk Z., *Postępowanie upadłościowe w praktyce sądów*, NP 1965, nr 3.
Maziarz A., *Przekształcenie spółdzielczych praw do lokali*, Warszawa 2012.
Miczek Z., *Przesłanki negatywne ogłoszenia upadłości. Glosa do uchwały SN z 4.03.2005 r., III CZP 95/04*, „Glosa" 2006, nr 3.
Niedbała Z., *Komentarz do znowelizowanego prawa spółdzielczego*, Poznań 1994.
Nowakowski T., *Hipoteka łączna na nieruchomościach lokalowych powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 18.04.2019 r., II CSK 137/18*, „Glosa" 2020, nr 2.
Opalski A. [w:] *Kodeks spółek handlowych*, t. 2b, *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz. Art. 227–300*, red. A. Opalski, Warszawa 2018, Legalis.
Pabis R. [w:] J. Bieniak i in., *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis.
Pannert M., *Charakter prawny tzw. opcji własnościowej i możliwość jej realizacji w przypadku ogłoszenia upadłości finansującego*, Pr. Sp. 2003, nr 11.
Pawłowski B., *Prawa członków w spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ogłoszenia upadłości*, „Biuletyn Sejmowy. Ekspertyzy i Opinie" 1997, nr 1.

Petruczenko K., *Sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym w trybie przetargowym*, Pr. Sp. 2006, nr 5.
Pietrzykowski K., *Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty*, „Studia Prawa Prywatnego" 2020, nr 2.
Pietrzykowski K., *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990.
Pietrzykowski K., *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995.
Pietrzykowski K., *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wybrane zagadnienia)* [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności*, red. K. Łoś, Bielsko-Biała 2014.
Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001.
Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006.
Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2016, Legalis.
Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis.
Pisuliński J., *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej*, cz. 2, MoP 2003, nr 4.
Pisuliński J., *Glosa do post. SN z 26.6.2014 r., II CSK 543/13*, Legalis.
Piszcz A., *Sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym – uwagi polemiczne*, Pr. Sp. 2006, nr 12.
Pogonowski P., *Upadłość spółdzielni – podstawowe problemy prawne* [w:] *Iustitia civitatis fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Wiesława Chrzanowskiego*, red. H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2003.
Popiołek H., *Stanowisko prawne członków rady i zarządu spółdzielni*, Warszawa 1970.
Popiołek H., *Z problematyki upadłości spółdzielni*, „Palestra" 1963, nr 10.
Porzycki M., *Upadłość i restrukturyzacja dewelopera* [w:] *Restrukturyzacja i upadłość przedsiębiorstw 2.0*, red. A. Hrycaj, P. Filipiak, M. Geromin, B. Groele, Warszawa 2016.
Radwański Z., *Powstanie odrębnej własności lokali*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny" 1968, z. 2.
Sekuła-Leleno M., *Hipoteka obciążająca nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 8.10.2020 r., II CSK 769/18*, „Glosa" 2021, nr 2
Sikorska-Lewandowska A., *Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, Rej. 2019, nr 7.
Sikorska-Lewandowska A., *Sytuacja prawna wierzyciela hipotecznego upadłej spółdzielni mieszkaniowej z uwzględnieniem ochrony uprawnionych do lokali* [w:] *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Januszowi A. Strzępce*, red. P. Pinior i in., Warszawa 2019.
Sobkowski J., *Glosa do postanowienia SN z 17.03.1967 r., I Cz 146/66*, „Nowe Prawo" 1970, nr 6.
Sokal P., *Status prawny wierzycieli rzeczowych w upadłości*, cz. 1, MoP 2010, nr 22, cz. 2, nr 23.
Sokołowski K.P., *Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej*, „Rejent" 2012, nr 9.
Sołtysik S. [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2021, Legalis.
Sożewski R., *Nowa ustawa o spółdzielniach i ich związkach w praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1963.
Stecki L., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1979.
Stecki L., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1981.
Stefaniak A., *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze* [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX.
Stefaniak A., *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX.
Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Orzecznictwo*, Warszawa 2005.
Stepnowska M., *Likwidacja spółdzielni* [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
Stepnowska-Michaluk M., *Likwidacja spółdzielni*, Sopot 2009.
Strzelczyk R., *Komentarz do post. SN z 27.2.2014 r., II CSK 350/13*, Legalis.

Strzelczyk R., *Losy hipoteki ustanowionej na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w przypadku zbycia jej przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2014, nr 4.
Strzępka J., *Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w upadłości*, Pr. Sp. 2004, nr 10.
Styś Sz., *Z problematyki upadłości spółdzielni*, NP 1986, nr 4–5.
Suski P., Rejestry sądowe spółek handlowych, spółdzielni, przedsiębiorstw państwowych, Warszawa 1994.
Swaczyna B., *Hipoteka umowna*, Oficyna 2007.
Szarek R., *Glosa do postanowienia SN z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 398/98*, „Radca Prawny" 1999, nr 6.
Szer S., *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych jako prawo rzeczowe ograniczone*, PiP 1966, z. 3.
Sztyk R., *Prawo upadłościowe i naprawcze w praktyce notarialnej*, cz. II, Rej. 2003, nr 9.
Sztyk R., *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rej. 1998, nr 2.
Sztyk R., *Uregulowanie stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych*, „Rejent" 1998, nr 7–8.
Szuster Ł., *Sposoby restrukturyzacji zobowiązań upadłego określane w propozycjach układowych*, Pr. Sp. 2007, nr 12.
*Świderek* A. [w:] D. Zienkiewicz, J. Minkus, A. Świderek, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2006, Lex.
Świeszkowski M., *Wyłączenia z masy upadłości*, „Przegląd Sądowy" 2000, nr 7–8.
Tokarz W.Z., *Wpływ zmian w sytuacji prawnej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na spółdzielcze prawo do lokalu*, „Palestra" 1980, nr 10.
Torbus A. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2020.
Tylec G., *Statut spółdzielni i jego kontrola w postępowaniu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego*, Warszawa 2012.
Witosz A., *Likwidacja a czynności likwidacyjne*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2010, nr 5.
Witosz A., *Ochrona wierzycieli w postępowaniu upadłościowym*, „Przegląd Prawa Handlowego" 2017, nr 9.
Witosz A., *Spółka w upadłości układowej*, Warszawa 2008.
Witosz A.J. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, Warszawa 2016.
Witosz A. [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, red. A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz, wyd. 2, Warszawa 2020.
Wołowski P., *Charakterystyka uproszczonych postępowań restrukturyzacyjnych*, MoP 2016, nr 8.
Wołowski P., *Uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu w świetle założenia racjonalnego prawodawcy*, „Monitor Prawa Handlowego" 2020, nr 3.
Wrzołek-Romańczuk M., *Rejestr spółdzielni. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*, Warszawa 1986.
Wrzołek-Romańczuk M., *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Palestra" 2003, nr 1–2.
Wyrzykowski W., *Z problematyki zakończenia postępowania likwidacyjnego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*, „Prawo Spółek" 2008, nr 5.
Zakrzewski P., *Majątek spółdzielni*, Warszawa 2003, LEX.
Zakrzewski P., *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2018, z. 1.
Zakrzewski P., *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010.
Zakrzewski P., *Upadłość spółdzielni* [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21. *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
Zalewski C., *Uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne* [w:] *Postępowanie restrukturyzacyjne. Komentarz praktyczny. Wzory pism i przykłady postępowań restrukturyzacyjnych*, red. A. Głowacki, C. Zalewski, Warszawa 2020, Legalis.

Zedler F., *Prawo upadłościowe i układowe*, Toruń 1997.
Zedler F., *Uzasadnienie projektu ustawy prawo upadłościowe,* Przegląd Legislacyjny 2001, nr 2.
Zimmerman P., *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Warszawa 2012
Zimmerman P., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2016.
Zimmerman P., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis.