

Hipoteka w przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r.
(II CSK 91/18)

Hipoteka, która obciążała nieruchomość spółdzielni w dacie sprzedaży jej przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego, nie obciąża prawa odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

MICHAŁ KUĆKA

I. Postanowienie Sądu Najwyższego z 3.04.2019 r.¹ jest długo oczekiwanym odwrotem od linii orzeczniczej tego Sądu ukształtowanej od 2014 r.², a która usankcjonowała zjawisko nazwane w publicystyce „rugami spółdzielczymi”³. Sąd Najwyższy odstąpił od prezentowanego przez siebie i niektórych przedstawicieli doktryny prawniczej⁴, a przez innych krytykowanego⁵, poglądu prawnego, w świetle którego przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, stosownie do art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.⁶, powoduje, że hipoteka obciążająca nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej przekształca się w hipotekę łączną na powstałych lokalach (domach

¹ Pierwszym orzeczeniem wydanym w tym kierunku było postanowienie SN z 21.03.2019 r. (II CSK 77/18), LEX nr 2652241. W składzie jednak zasiadali sędziowie wybrani przez Krajową Radę Sądownictwa, co do której zastrzeżenia podniesiono w wyroku TSUE z 19.11.2019 r. (w połączonych sprawach C-585/18, C-624/18 i C-625/18), ECLI:EU:C:2019:982. Zob. oświadczenie Prezesa Sądu Najwyższego kierującego Izbą Cywilną z 25.11.2019 r. – SSN Dariusza Zawistowskiego, dostępne na stronie www.sn.pl (dostęp: 21.12.2019 r.) oraz wyrok SN z 5.12.2019 r. (III PO 7/18), dostępny na wskazanej stronie (dostęp: 21.12.2019 r.), zgodnie z którym: „Krajowa Rada Sądownictwa w obecnym składzie nie jest organem bezstronnym i niezawisłym od władzy ustawodawczej i wykonawczej”.

² Postanowienia SN: z 27.02.2014 r. (II CSK 349/13), LEX nr 1477433; z 27.02.2014 r. (II CSK 353/13), LEX nr 1477435; z 26.06.2014 r. (II CSK 541/13), LEX nr 1491324; z 26.06.2014 r. (II CSK 550/13), LEX nr 1487086; z 11.03.2015 (II CSK 281/14), LEX nr 1659222; z 26.10.2017 r. (II CSK 869/16), LEX nr 2419013; z 4.01.2019 r. (II CSK 330/18), LEX nr 2602098.

³ E. Łętowska, *W starym kinie nowy film, czyli o rugach*, Dziennik Gazeta Prawna z 8.05.2015 r.

⁴ Tak R. Strzelczyk, *Losy hipoteki ustanowionej na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w przypadku zbycia jej przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym*, Nowy Przegląd Notarialny 2014, nr 4, *passim*; A. Stefaniak [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, LEX/el., komentarz do art. 17¹⁸ u.s.m.; R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018, LEX/el.

⁵ Tak A. Damasiewicz, *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2014 r. (II CSK 550/13)*, LEX/el. 2015; P. Książak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni – glosa – II CSK 541/13*, Monitor Prawniczy 2015, nr 16, *passim*; J. Pisuliński, *Glosa do postanowienia z 26.6.2014 r. (II CSK 543/13)*, Państwo i Prawo 2015, nr 6, *passim*.

⁶ Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 845, ze zm.), dalej „u.s.m.” lub „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”.