
Dominik Bierecki¹

Konsekwencje prawne nabycia przez Skarb Państwa mienia wykreślonej z rejestru spółdzielni mieszkaniowej

DOI: 10.5604/01.3001.0053.8969

Streszczenie:

Artykuł omawia konsekwencje prawne nabycia przez Skarb Państwa mienia pozostałego po wykreślonej z rejestru spółdzielni mieszkaniowej. Konsekwencje te dotyczą praw do nieruchomości typu spółdzielczego, hipoteki obciążającej prawa byłych członków spółdzielni mieszkaniowej i hipoteki na nieruchomości oraz użytkowaniu wieczystym przysługującym tego typu spółdzielni. Poza tym, nabycie przez Skarb Państwa mienia po wykreślonej z rejestru spółdzielni mieszkaniowej rodzi jego odpowiedzialność z tytułu zobowiązań z umów o budowę lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową.

Słowa kluczowe: Skarb Państwa, spółdzielnia mieszkaniowa, nieruchomość, prawa do lokali, hipoteka, użytkowanie wieczyste

Legal Consequences of the Acquisition by the State Treasury of Property of a Housing Cooperative Removed from the Court Register

Abstract:

The Author discusses legal consequences of the acquisition by the State Treasury of property left over remaining after being removed from the court register by a housing cooperative. These consequences concern cooperative rights to real estate, mortgage encumbering the rights of former members of a housing cooperative and mortgage on real estate, as well as on perpetual usufruct. In addition, the acquisition by the State Treasury gives rise to its liability under contracts for the construction of premises by the housing cooperative.

Keywords: State Treasury, housing cooperative, real estate, rights to premises, mortgage, perpetual usufruct

¹ dr hab., prof. UP w Słupsku, Instytut Prawa i Administracji, Uniwersytet Pomorski w Słupsku, Adwokat, ORCID 0000-0001-6993-3974.

I. Zarys problematyki

Celem artykułu jest omówienie konsekwencji prawnych wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) dla: 1) istniejących w chwili wykreślenia spółdzielczych praw do lokalu członków spółdzielni i roszczeń o ich ustanowienie, 2) hipotek obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przysługujące wykreślonej z rejestru spółdzielni mieszkaniowej prawo własności nieruchomości i prawo użytkowania wieczystego wraz ze związanym prawem własności budynku, 3) użytkowania wieczystego przysługującego spółdzielni. Zawarta w artykule analiza została przeprowadzona przy użyciu metody dogmatyczno-prawnej. Teza badawcza artykułu stanowi, że wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z KRS w sytuacji braku rozporządzenia jej mieniem powoduje konsekwencje dla osób uprawnionych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej tytułem praw obligacyjnych lub rzeczowych oraz dla Skarbu Państwa, który nabywa majątek spółdzielni mieszkaniowej i ponosi odpowiedzialność względem osób uprawnionych z roszczeń o ustanowienie prawa do lokalu. Regulacją u.KRS² objęte są bowiem konsekwencje wykreślenia z KRS spółdzielni mieszkaniowej dla funkcjonujących w dniu wykreślenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (art. 25e ust. 8 u.KRS). Konsekwencje te dotyczą także hipotek obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności nieruchomości i prawo użytkowania wieczystego wraz ze związanym prawem własności budynku. Przepisy u.KRS odnoszą się również *implicite* do skutków wykreślenia z KRS spółdzielni mieszkaniowej dla roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 25e ust. 2 – 4 u.KRS). Regulacją u.KRS objęte są także skutki wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z KRS dla przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego (25e ust. 10 u.KRS).

II. Nabycie przez Skarb Państwa mienia pozostałego po podmiocie wykreślonym z rejestru

Zgodnie z art. 25e ust. 1 u.KRS, Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie i z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym z KRS podmiocie, które nie

² Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz. U. z 2022, poz. 1683 t.j. ze zm.

zostało rozporządzone przez właściwy organ przed wykreśleniem. Nabycie takie następuje z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru i bez względu na przyczynę wykreślenia (art. 25e ust. 1 u.KRS)³. Wykładnia językowa art. 25e ust. 1 u.KRS prowadzi do wniosku, że hipotezą normy prawnej wynikającej z tego przepisu objęte są sytuacje, w których po wykreśleniu podmiotu z KRS pozostaną prawa podmiotowe przysługujące mu przed wykreśleniem. Chodzi tu o sytuację, w której pomimo zatwierdzenia sprawozdania finansowego kończącego likwidację (art. 126 § 1 pr. spółdz.⁴, art. 288 § 1, art. 476 § 1 KSH⁵) lub bilansu zakończenia likwidacji (art. 81 § 1 KSH), zakończenia działalności spółki osobowej w sposób inny niż likwidacja (art. 67 § 1 KSH) lub likwidacji masy upadłości (art. 308 § 1 pr. upadł.⁶), wykreślanemu z KRS podmiotowi będą przysługiwały prawa podmiotowe (własność lub inne prawa majątkowe – art. 44 KC⁷). *Lege non distinguente*, art. 25e ust. 1 u.KRS dotyczy także wykreślenia spółdzielni z rejestru na wniosek związku rewizyjnego (art. 115 pr. spółdz.)⁸. Zastosowanie art. 25e ust. 1 u.KRS nastąpi, jeżeli pomimo tego, że uznano, iż spółdzielnia nie rozpoczęła działalności gospodarczej w ciągu roku od rejestracji i nie posiada majątku (art. 115 pr. spółdz.), w chwili wykreślenia z KRS będą jej przysługiwały prawa podmiotowe. Wykładnia językowa wskazuje, że hipoteza normy prawnej z art. 25e ust. 1 u.KRS obejmuje również sytuację rozwiązania przez sąd z urzędu podmiotu wpisanego do KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 25a ust. 1 u.KRS), które może nastąpić jeżeli podmiot nie ma zbywalnego majątku i faktycznie nie prowadzi działalności (art. 25d ust. 1 u.KRS). Należy zauważyć, że istnienie niezaspokojonych zobowiązań lub nieściągniętych wierzytelności podmiotu wpisanego do rejestru nie wyłącza możliwości orzeczenia o jego rozwiązaniu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 25d ust. 2 u.KRS). Natomiast wykreślenie spółdzielni na wniosek związku rewizyjnego jest możliwe jeżeli nie posiada ona majątku rozumianego w szerokim znacze-

³ W uchwale z 15.02.2019 r., III CZP 83/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 5, SN wyjaśnił, że art. 25e ust. 1 u.KRS ma zastosowanie niezależnie od przyczyny wykreślenia podmiotu z KRS.

⁴ Ustawa z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz. U. z 2021, poz. 648 t.j. ze zm.

⁵ Ustawa z 15.09.2000 r. Kodeks spółek handlowych, Dz. U. z 2022, poz. 1467 t.j. ze zm.

⁶ Ustawa z 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe, Dz. U. z 2022, poz. 1520 t.j. ze zm.

⁷ Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 2022, poz. 1360 t.j. ze zm.

⁸ Jeżeli spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym, uprawnienie z art. 115 pr. spółdz. wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza (art. 259 § 3 pr. spółdz.). Natomiast w odniesieniu do spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych (SKOK), uprawnienie takie wykonuje Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa (Kasa Krajowa). Zob. D. Bierecki, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 1001.

niu, czyli nie przysługują jej żadne prawa podmiotowe ani nie obciążają jej żadne zobowiązania (art. 115 pr. spółdz.)⁹.

Natomiast wykładnia systemowa (*argumentum a rubica*) skłania do wniosku, że norma prawna z art. 25e ust. 1 u.KRS obejmuje swoją hipotezą wyłącznie wykreślenie podmiotu z KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. Przepis ten został bowiem zamieszczony w u.KRS po przepisach regulujących wykreślenie bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego (art. 25a – art. 25d u.KRS). Wykładnia funkcjonalna (celowościowa) potwierdza jednak wykładnię językową, gdyż prowadzi do wniosku, że hipotezą normy prawnej z art. 25e ust. 1 u.KRS objęte są sytuacje, w których następuje wykreślenie podmiotu z KRS z przyczyny innej niż powodującej sukcesję uniwersalną (połączenie lub podział spółdzielni lub spółki handlowej – art. 101, art. 111 pr. spółdz., art. 494 § 1, art. 531 § 1 KSH, art. 33 ust. 1 i 2 SCER¹⁰, art. 29 ust. 1 i 2 SER¹¹) lub kontynuację w zakresie praw i obowiązków (przekształcenie spółki lub spółdzielni – art. 553 § 1 KSH, art. 35 ust. 8 SCER, art. 37 ust. 2 SER). Skutek prawny w zakresie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji następuje *ex lege*. Dlatego, aby zapewnić ciągłość po stronie istnienia podmiotowości praw w sytuacji wykreślenia z KRS z przyczyny nie przewidującej sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji, nabycie praw podmiotowych przez Skarb Państwa również następuje *ex lege*.

Inna kwestia dotyczy tego, czy nabycie przez Skarb Państwa mienia po wykreślonym z KRS podmiocie samo stanowi przypadek sukcesji uniwersalnej¹². W piśmiennictwie poddano takie stanowisko pod wątpliwość, kierując się językową wykładnią art. 25e ust. 1 u.KRS, w którym mowa jest o nabyciu mienia¹³. Mienie (majątek w wąskim rozumieniu¹⁴) stanowią bowiem wyłącznie aktywa danego podmiotu prawa cywilnego (art. 44 KC). Natomiast dla wystąpienia sukcesji uniwersalnej wymagane jest nabycie po ustępującym podmiocie nie tylko aktywów, ale także pasywów (majątku w szerokim rozumieniu¹⁵). Należy jednak zauważyć,

⁹ Zob. K. Kryla-Cudna, w: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, red. K. Osajda, Warszawa 2018, s. 355.

¹⁰ Rozporządzenie Rady (WE) Nr 1435/2003 z 22.07.2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE), Dz. Urz. UE L Nr 207, s. 1.

¹¹ Rozporządzenie Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE), Dz. Urz. UE L Nr 294, s. 1.

¹² Zob. J. Zawadzka, *Następstwo prawne Skarbu Państwa po podmiotach wykreślonych i uznanych za wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego oraz jego wpływ na prawa obciążające składniki mienia nabytego przez Skarb Państwa*, PPH 2021, nr 7, s. 48; T. Szczurkowski, *Komentarz do art. 25e*, w: *Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2022, Nt 15.

¹³ Ł. Zamojski, *Krajowy Rejestr Sądowy. Komentarz*, LEX/el 2023, art. 25e.

¹⁴ Zob. S. Grzybowski, w: *System prawa cywilnego*, t. 1, *Prawo cywilne*, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985, s. 463.

¹⁵ Zob. tamże.

że Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotu wykreślonego z KRS (art. 25e ust. u.KRS). Uznanie, że w omawianej sytuacji nie dochodzi do sukcesji uniwersalnej, prowadziłoby do wniosku, że odpowiedzialność Skarbu Państwa stanowi sytuację odpowiedzialności bez długu. Wtedy następowałoby ustanie zobowiązania podmiotu wykreślonego z rejestru (ustanie podmiotu wpisanego do KRS prowadziłoby do wygaśnięcia zobowiązania). Nie wydaje się jednak, żeby taka była intencja ustawodawcy, skoro Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność także w stosunku do wierzycieli, którzy uzyskali tytuł egzekucyjny przeciwko podmiotowi wykreślonemu z KRS przed jego wykreśleniem (art. 25e ust. 4 zd. 2 u.KRS). Na wniosek wierzyciela sąd wyda klauzulę wykonalności przeciwko Skarbowi Państwa (art. 25e ust. 6 u.KRS). Nadanie klauzuli wykonalności następuje zaś na osobę, na którą przeszedł obowiązek po wydaniu tytułu egzekucyjnego (art. 788 § 1 KPC¹⁶). W doktrynie zaznacza się, że nie występuje w prawie cywilnym sytuacja, w której odpowiedzialność nie dotyczyłaby niczyjego długu (własnego lub cudzego)¹⁷.

Należy zauważyć, że możliwa jest sytuacja, w której Skarb Państwa nabyte pozostawione mienie i przejmie zobowiązania spółdzielni po jej wykreśleniu z KRS, ale nastąpi subrogacja procesowa związku rewizyjnego w sprawach sądowych spółdzielni¹⁸. Taka okoliczność będzie miała miejsce w razie zaspokojenia w toku likwidacji wszystkich należności przypadających od spółdzielni i złożenia do depozytu sądowego kwot na zabezpieczenie należności spornych lub niewymagalnych (art. 127 pr. spółdz.). Podstawienie procesowe związku rewizyjnego będzie miało miejsce w sporach o roszczenia pieniężne z powództwa lub przeciw spółdzielni i w sprawach o inne prawa majątkowe. Nie dotyczy natomiast sporów sądowych o uchylene lub stwierdzenie nieważności uchwał organów spółdzielni¹⁹. Związek rewizyjny wstępuje jak strona w postępowaniach sądowych prowadzonych zarówno w trybie procesowym jak i nieprocesowym.

¹⁶ Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 2021, poz. 1805 t.j. ze zm.

¹⁷ Zob. P. Machnikowski, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, s. 185.

¹⁸ W sytuacji, w której spółdzielnia nie była zrzeszona w związku rewizyjnym, następuje subrogacja procesowa Krajowej Rady Spółdzielczej (art. 127 w zw. z art. 259 § 3 pr. spółdz.). W wypadku SKOK wystąpi subrogacja procesowa Kasy Krajowej, niezależnie od tego czy SKOK wykonał obowiązek zrzeszania w Kasie Krajowej czy też nie doszło do zadośćuczynienia takiemu obowiązkowi. Zob. D. Bierecki, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, s. 1001, 1023-1026.

¹⁹ Zob. postanowienie SN z 23.03.2017 r., V CZ 12/17, LEX; wyrok SA w Szczecinie z 24.03.2010 r., I ACA 43/10, LEX.

III. Przekształcenie praw do lokalu wskutek nabycia przez Skarb Państwa mienia pozostałego po wykreślonej z rejestru spółdzielni mieszkaniowej

Przepisy u.KRS regulują nie tylko nabycie mienia po wykreślonym z KRS podmiocie, ale także sytuację prawną osób do niego uprawnionych tytułem praw obligacyjnych i rzeczowych. Jeżeli podmiotem wykreślonym z KRS jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa jej mienia (nieruchomości), spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego²⁰ (art. 25e ust. 8 u.KRS). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma charakter obligacyjny²¹. Przedmiotem stosunku prawnego będącego podstawą tego prawa są zachowania uprawnionego (członka spółdzielni mieszkaniowej) do określonego lokalu, które są związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych (art. 1 ust. 1 u.s.m.²²). Natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, w zależności od tego jakiego rodzaju nieruchomości obciąża (art. 25e ust. 8 u.KRS)²³. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 172 ust. 1 zd. 2 u.s.m., art. 244 § 1 KC). Skutek w postaci przekształcenia w prawo własności dotyczy także prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i prawa do garażu wolnostojącego, do których stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (art. 1719 u.s.m.). Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i prawo do garażu wolnostojącego to w istocie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu innego niż mieszkalny²⁴.

Spółdzielcze prawa do lokalu mogą obciążać wyłącznie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej²⁵ (art. 9 ust. 2 u.s.m.)²⁶. Dlatego przejście nieruchomości

²⁰ Dz. U. z 2022, poz. 172 t.j. ze zm.

²¹ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 133.

²² Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2021, poz. 1208 t.j. ze zm.

²³ Na temat rodzajów nieruchomości w prawie cywilnym zob. K. Zaradkiewicz, *Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego*, „Nieruchomości@” 2022, nr 3, s. 9 – 29.

²⁴ K. Królikowska, w: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, s. 1091, 1092.

²⁵ Zob. K. Królikowska, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, s. 694.

²⁶ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej (art. 9 ust. 2 u.s.m.). W obecnym stanie prawnym nie jest możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zakaz ustanawiania tego typu praw został wprowadzony przez art. 37 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu (Dz. U. z 2001, Nr 4, poz. 27). Możliwość

spółdzielni mieszkaniowej na własność innej osoby prawnej (Skarbu Państwa), wskutek wykreślenia spółdzielni z rejestru, prowadzi do wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu. Spółdzielcze prawa typu lokatorskiego i własnościowego są współzależne od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, które wygasa wraz z wykreśleniem spółdzielni z rejestru²⁷. Należy zauważyć, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje w wyniku nabycia prawa do lokalu (art. 3 ust. 32 u.s.m.), ale w omawianej sytuacji wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z KRS prawa te gasną w wyniku ustania członkostwa. W innych sytuacjach członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej ustaje wskutek zbycia lub ustania prawa do lokalu (art. 3 ust. 6 u.s.m.), co jest konsekwencją obowiązywania zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem do lokalu²⁸.

Pomimo wygaśnięcia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (wskutek wykreślenia jej z rejestru), a w konsekwencji współzależnego spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego lub własnościowego, ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych, ustawodawca przewiduje w takiej sytuacji powstanie z mocy prawa innych praw podmiotowych: prawa najmu i prawa własności²⁹. Na gruncie art. 28e ust. 8 u.KRS mamy więc do czynienia z modelem przekształcenia praw podmiotowych, który zakłada ustanie prawa i powstanie w jego miejsce prawa innego rodzaju. W takiej sytuacji dochodzi do pochodnego i konstytucyjnego nabycia prawa podmiotowego³⁰. Powstaje bowiem nowe, nieistniejące wcześniej prawo podmiotowe (cecha konstytucyjno-

ustanawiania spółdzielczych praw do lokalu typu własnościowego została przywrócona ustawą z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2002, Nr 240, poz. 2058). Ustawa ta wprowadziła do u.s.m. rozdział 21, który zawierał art. 171 ust. 2 stanowiący, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Kolejno, ustawą z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007, Nr 125, poz. 873) ponownie wyłączono możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez uchylene regulacji umowy o ustanowienie tego prawa (art. 171 ust. 1 – 4 u.s.m.) i umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa typu własnościowego (art. 173 – 175 u.s.m.). Zob. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, s. 16 – 17, 29, 35.

²⁷ Zob. D. Bierecki, *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, Warszawa 2021, s. 73 – 74.

²⁸ Zob. K. Pietrzykowski, *Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej*, w: *Prawo prywatne w służbie społeczeństwu. Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego*, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019, s. 263 – 278.

²⁹ Zasada ochrony praw nabytych wynika z zasady demokratycznego państwa prawa (art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r., Dz. U. z 1997, Nr 78, poz. 483 ze zm.). Ma charakter zasady przedmiotowej, gdyż wyznacza granicę ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Jej treść zakazuje pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw lub ich ograniczania w sposób arbitralny. Zob. wyrok TK z 10.07.2000 r., SK 21/99, OTK 2000, nr 5, poz. 144 i cytowany w nim pogląd: M. Wyrzykowski, *Zasada demokratycznego państwa prawnego*, w: *Zasady podstawowe polskiej Konstytucji*, red. W. Sokolewicz, Warszawa 1998, s. 85 i n. Zob. także wyrok TK z 4.01.2000 r., K 19/99, OTK 2000, nr 1 poz. 1 i wyrok TK z 24.10.2000 r., SK 7/00, OTK 2000, nr 7, poz. 256.

³⁰ Zob. S. Grzybowski, w: *System prawa cywilnego*, t. 1, *Prawo cywilne*, s. 240 – 241.

ści nabycia prawa), jednak przesłanką jego powstania jest istnienie innego prawa (cecha pochodności nabycia i powstania prawa). Podobny skutek prawny, powstający *ex lege*, został przewidziany przez art. 16 ust 1 i art. 1718 ust. 1 u.s.m., zgodnie z którymi jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, nabywcą budynku albo udziału w budynku będzie inny podmiot niż spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ulega przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu lub własności domu jednorodzinnego. Natomiast na gruncie art. 12 i art. 1714 u.s.m. dochodzi do przekształcenia prawa do lokalu typu lokatorskiego lub własnościowego w prawo własności na podstawie czynności prawnej (umowy) dokonywanej ze spółdzielnią. Również w tych ostatnich sytuacjach dochodzi do pochodnego i konstytutywnego nabycia prawa podmiotowego. Warunkiem jego nabycia jest bowiem wcześniejsze istnienie danego prawa podmiotowego – prawa do lokalu typu lokatorskiego lub własnościowego (cecha pochodności nabycia i powstania prawa), a prawo nabywane (prawo własności) jest ustanawiane i przenoszone na nabywcę (cecha konstytutywności nabycia prawa)³¹. Dochodzi tu do zawarcia przez właściciela nieruchomości (spółdzielnię mieszkaniową) z nabywcą lokalu umowy, która jednocześnie ustanawia i przenosi odrębną własność lokalu (art. 8 ust. 3 *in fine* u.w.l.³²)³³.

Osobom, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub prawo własności domu jednorodzinnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 25e ust. 8 u.KRS), przysługuje uprawnienie do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia prawa własności (art. 25e ust. 9 u.KRS). Natomiast na podstawie art. 241 ust. 2 w zw. z ust. 3 u.k.w.h.³⁴, nabywca prawa własności wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego była prowadzona księga wieczysta, jest obowiązany do ujawnienia w księdze swego prawa i danych do oznaczenia nieruchomości. *Lege non distinguente*, przepis ten znajdzie zastosowanie także do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 25e ust. 8 u.KRS. Ponieważ przekształcenie takie następuje *ex*

³¹ Na gruncie art. 1718 u.s.m., SN wyjaśnił, że przekształcone prawo odrębnej własności lokalu lub prawo własności domu jednorodzinnego jest pochodną dotychczasowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zob. postanowienie SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18, Legalis.

³² Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021, poz. 1048 t.j.

³³ Zob. K. Królikowska, w: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, s. 882, 1049.

³⁴ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2022, poz. 1728 t.j. ze zm.

lege, do powstania prawa odrębnej własności lokalu nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej³⁵. Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego prawa typu własnościowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości (art. 241 ust. 2 u.k.w.h.). Sąd stwierdza nabycie przekształconego prawa własności w postępowaniu nieprocesowym (art. 25e ust. 9 u.KRS). Sprawa taka należy do spraw z zakresu prawa rzeczowego. Sądem właściwym jest sąd położenia nieruchomości, którego dotyczy przekształcone prawo własności (art. 606 KPC). Moim zdaniem, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było ujawnione w księdze wieczystej, do wniosku o stwierdzenie nabycia prawa własności należy dołączyć odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym jaki wynika ze zbioru dokumentów (art. 607 KPC). Sprawa o stwierdzenia nabycia prawa własności na podstawie art. 25e ust. 8 u.KRS rozpatrywana jest na rozprawie (art. 608 KPC). W wydanym postanowieniu sąd ustala wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej (art. 25e ust. 9 u.KRS). Ustalenie takie następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, która zawiera m.in. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokalu (art. 42 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.s.m.). Jeżeli taka uchwała nie została podjęta przez zarząd wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej, sąd ustali wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. (art. 25e ust. 9 u.KRS). Artykuł 25e ust. 9 u.KRS nie odsyła do stosowania art. 3 ust. 3a u.w.l., który dotyczy określenia udziału w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Należy jednak zauważyć, że przekształcone prawo odrębnej własności lokalu może być przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, gdy przekształcane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało w częściach ułamkowych kilku osobom (art. 172 ust. 6, art. 179 ust. 1 u.s.m.). W takiej sytuacji, sąd powinien ustalić udział współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych na podstawie art. 3 ust. 3a u.w.l.

Należy zauważyć, że w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu powstanie wspólnota mieszkaniowa (art. 6 u.w.l.). W zależności od liczby przekształconych lokali może powstać wspólnota mieszkaniowa uprawnionych do własności lokali byłych członków spółdzielni mieszkaniowej i Skarbu Państwa. Jeżeli powstałe prawa

³⁵ Por. postanowienie SN z 27.02.2014 r. II CSK 353/13, Legalis.

odrębnej własności lokalu wraz z częściami ułamkowymi nieruchomości wspólnej wyczerpią całą nieruchomość macierzystą, przekształcenie praw spółdzielczego typu własnościowego wywoła jednocześnie skutek w postaci: 1) nabycia nieruchomości (macierzystej) przez Skarb Państwa, 2) nabycia praw odrębnej własności lokalu przez członków wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej, 3) utraty własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu doprowadzi do ustania bytu prawnego nabytej przez Skarb Państwa nieruchomości macierzystej i powstania w jej miejsce nowych nieruchomości: lokali oraz nieruchomości wspólnej, której części ułamkowe są przedmiotami udziałów związanych z własnością lokali³⁶.

IV. Los hipoteki obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i hipoteki na nieruchomości macierzystej

Jak już wskazałem (zob. pkt 3), na podstawie art. 241 ust. 2 w zw. z ust. 3 u.k.w.h., nabywca prawa własności wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego była prowadzona księga wieczysta, jest obowiązany do ujawnienia w księdze swego prawa i danych do oznaczenia nieruchomości. *Lege non distinguente*, przepis ten znajdzie zastosowanie także do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 25e ust. 8 u.KRS. Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego prawa typu własnościowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w księdze hipoteka na prawie własnościowym obciąża prawo własności nieruchomości (art. 241 ust. 2 u.k.w.h.). W sytuacji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* wyłączone jest zastosowanie art. 45 ust. 1 u.s.m., który reguluje konsekwencje umownego przekształcenia spółdzielczego prawa typu własnościowego w prawo własności dla hipotek obciążających te ograniczone prawo rzeczowe.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na poglądy wyrażone na gruncie art. 1718 ust. 1 u.s.m. w zakresie konsekwencji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą (nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem). Do niedawna orzecznictwo SN przyjmowało, że przekształcenie *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w konsekwencji nabycia

³⁶ Por. postanowienie SN z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis.

budynku spółdzielni mieszkaniowej w toku jej postępowania upadłościowego przez innego rodzaju podmiot stanowi podział nieruchomości macierzystej³⁷. Takie stanowisko należy także odnieść do nabycia udziału w nieruchomości macierzystej przez innego rodzaju podmiot niż spółdzielnia mieszkaniowa (art. 1718 ust. 1 u.s.m.). Jeżeli taka nieruchomość jest obciążona hipoteką, podział następujący przez przekształcenie spółdzielczego prawa typu własnościowego w prawo odrębnej własności lokalu skutkuje powstaniem hipoteki łącznej (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.). Ponieważ przekształcenie *ex lege* prawa spółdzielczego typu własnościowego nie jest sprzedażą w toku postępowania upadłościowego, uprawniony z tytułu przekształconej odrębnej własności lokalu nie nabywa tego prawa w sposób wolny od obciążeń (art. 313 ust. 1 i art. 317 ust. 2 zd. 2 pr. upadł.)³⁸. Stanowisko takie należałoby odnieść analogicznie do przekształcenia *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku sprzedaży budynku spółdzielni mieszkaniowej (udziału w budynku) w toku egzekucji podmiotowi innego rodzaju (art. 1000 § 1 i 4 KPC)³⁹. Nabycie wolne od obciążeń nie wystąpi również w wypadku przekształcenia tego rodzaju prawa w wyniku zbycia budynku w toku likwidacji spółdzielni mieszkaniowej. *Prima facie* wydawać by się mogło, że w takiej sytuacji podział nieruchomości macierzystej przez przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu skutkować będzie powstaniem hipoteki łącznej obciążającej wszystkie nieruchomości (odrębne prawa własności lokalu) utworzone przez podział (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.).

Powyżej przywołane stanowisko SN przewidywało, że skutek sprzedaży budynku (lub przedsiębiorstwa obejmującego budynek) upadłej spółdzielni mieszkaniowej, w którym znajdują się lokale obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, polegający na wygaśnięciu obciążeń obejmuje tylko część nieruchomości nabywanej w toku postępowania upadłościowego, której nie dotyczy powstanie odrębnych własności lokali przez przekształcenie⁴⁰. Chodzi tu o nieruchomość stanowiącą część budynku obejmującą lokale

³⁷ Zob. postanowienie SN z 27.02.2014 r. II CSK 353/13, Legalis; postanowienie SN z 27.02.2014 r., II CSK 349/13, Legalis.

³⁸ Zob. postanowienie SN z 27.02.2014 r., II CSK 354/13, Legalis.

³⁹ W postanowieniu z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis, SN wskazał, że rozwiązanie przewidziane w art. 1718 ust. 1 u.s.m. stanowi wyjątek od zasad postępowania upadłościowego i egzekucyjnego, które przewidują, iż w razie sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego, obciążenia nieruchomości wygasają.

⁴⁰ Zob. K. Królikowska, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo Spółdzielcze*, s. 699; R. Strzelczyk, *Komentarz do postanowienia SN 27.02.2014 r., II CSK 353/13*, w: *Rocznik Orzecznictwa i Piśmiennictwa z zakresu Prawa Spółdzielczego*, t. 5, red. K. Pietrzykowski, Sopot 2015, s. 292 – 293; tenże, *Komentarz do postanowienia SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13*, w: *Rocznik Orzecznictwa i Piśmiennictwa z zakresu Prawa Spółdzielczego*, t. 6, red. K. Pietrzykow-

niewyodrębnione (tzw. złożona nieruchomości lokalowa). Lokale takie stanowią jedną nieruchomość, choćby nie sąsiadowały ze sobą w ramach budynku. Nieruchomość taka nie obejmuje lokali wyodrębnionych i nieruchomości wspólnej⁴¹. Skutek nabycia wolnego od obciążeń (art. 313 ust. 1 i art. 317 ust. 2 zd. 2 pr. upadł.) nie dotyczy natomiast hipoteki na nowo powstałych prawach odrębnej własności lokalu, których powstanie jest konsekwencją podziału nieruchomości przez przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu a nie sprzedaży w toku postępowania upadłościowego. Podział taki skutkuje powstaniem hipoteki łącznej na powstałych nieruchomościach – lokalach objętych prawami odrębnej własności wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej (art. 76 ust 1 u.k.w.h. i art. 3 ust. 1 u.w.l.). Natomiast w sytuacji, w której wszystkie lokale w sprzedanym w toku postępowania upadłościowego budynku były obciążone spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, nastąpi przysporzenie przez nabywcę prawa własności nieruchomości i jednoczesna (następująca w tym samym czasie) utrata przez niego tego prawa⁴². Konsekwencje takie będą wynikały z przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych do lokalu w prawa odrębnej własności lokalu i związania z tymi ostatnimi prawami udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.).

Omawiane stanowisko zostało zakwestionowane przez część doktryny, która przyjęła, że nabycie wolne od obciążeń w toku postępowania upadłościowego i przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawa odrębnej własności nie następują jednocześnie, ale oddziela je „jurydyczna sekunda”. Najpierw następuje nabycie wolne od obciążeń, a w konsekwencji wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą (art. 313 ust. 1 – 2, art. 317 ust. 2 zd. 2 pr. upadł.), następnie zaś dochodzi do przekształcenia praw spółdzielczych typu własnościowego w prawa odrębnej własności lokalu (art. 1718 ust. 1 u.s.m.)⁴³. W momencie podziału (przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu), nieruchomości macierzystej nie obciąża już hipoteka. W konsekwencji nie może dojść do powstania hipoteki łącznej na powstałych w wyniku przekształcenia prawach odrębnej własności lokalu. W świetle tego

ski, Sopot 2016, s. 300 – 302.

⁴¹ Zob. K. Zaradkiewicz, *Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego*, s. 26 – 27; postanowienie SN z 12.03.2020 r., IV CSK 585/18, Legalis.

⁴² Zob. postanowienie SN z 26.06.2014 r., II CSK 540/13, Legalis.

⁴³ Zob. J. Pisuliński, *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2014 r., II CSK 543/13*, PiP 2015, nr 6, s. 123 – 131; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, s. 255; K. Królikowska, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, s. 1089.

poglądu, art. 1718 ust. 1 u.s.m. ustanawia wyjątek od zasady z art. 317 ust. 2 zd. 2 pr. upadł., gdyż wyłącza skutek sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w postaci wygaśnięcia obciążeń w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁴⁴.

W najnowszym orzecznictwie SN przyjęto – moim zdaniem słuszne – stanowisko, które wyłącza obciążenie hipoteką łączną praw odrębnej własności lokalu powstałych na podstawie art. 1718 ust. 1 u.s.m.⁴⁵ Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawa odrębnej własności nie stanowi podziału nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Prawo własności lokalu stanowi pochodną prawa spółdzielczego typu własnościowego, a nie prawa własności budynku macierzystego. Powstanie prawa własności następuje z mocy samej ustawy i niezależnie od woli uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W takiej sytuacji obciążenie takiego uprawnionego odpowiedzialnością rzeczową za dług spółdzielni nie korespondowałoby z normą prawną wynikającą z art. 19 § 3 pr. spółdz., zgodnie z którą członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. Hipoteka może istnieć i obciążać nieruchomość jedynie w zakresie w jakim nie dochodzi do wyodrębnienia lokali w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Wyodrębnione lokale wraz z ułamkowymi częściami nieruchomości wspólnej są zaś wolne od obciążenia hipotecznego. Jeżeli lokale te wraz z częściami ułamkowymi nieruchomości wspólnej wyczerpią całą nieruchomość macierzystą, istniejąca na niej hipoteka staje się bezprzedmiotowa i wygasa. Wtedy bowiem przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu prowadzi do ustania bytu prawnego nieruchomości macierzystej i powstania w jej miejsce nowych nieruchomości (lokali oraz nieruchomości wspólnej, której części ułamkowe są przedmiotami udziałów związanych z własnością lokali). Moim zdaniem, ponieważ brak obciążenia hipoteką praw odrębnej własności lokalu wynika z ich nabycia pochodnego od spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (przekształcenia), należy przyjąć wyłączenie zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie tylko w sytuacji zbycia nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym, ale także w toku likwidacji spółdzielni. Jednocze-

⁴⁴ Zob. K. Królikowska, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, s. 1089; P. Ksieżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, MoP 2015, nr 16, s. 882 – 884.

⁴⁵ Zob. postanowienie SN z 18.04.2019 r., II CSK 137/18, Legalis; postanowienie SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18, Legalis; postanowienie SN z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis.

śnie SN podkreślił, że hipoteka obciążająca nieruchomości macierzystą wygasa w wypadku zbycia nieruchomości w postępowaniu upadłościowym (art. 313 ust. 1 – 2, art. 317 ust. 2 zd. 2 pr. upadł.). Nie może więc powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowych. Poza tym, wykreślenie spółdzielni mieszkaniowej z rejestru wskutek jej upadłości powoduje ustanie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (por. jednak art. 25e ust. 2 i 3 u.KRS). Brak następstwa prawnego po stronie dłużnika powoduje wygaśnięcie przysługujących przeciwko niemu wierzytelności, a w konsekwencji również praw akcesoryjnych do wierzytelności jakie stanowi hipoteka (art. 79 i art. 94 u.k.w.h.).

Odnosząc podglądy wypracowane w doktrynie i orzecznictwie na gruncie art. 1718 u.s.m. do regulacji art. 25e ust. 8 u.KRS należy zauważyć, że w świetle obydwu tych przepisów następuje przekształcenie *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. W obu wypadkach powstanie prawa własności następuje z mocy samej ustawy i niezależnie od woli uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Różnice dotyczą zaś skutku nabycia wolnego od obciążeń w postępowaniu upadłościowym i egzekucyjnym. W sytuacji nabycia przez Skarb Państwa *ex lege* mienia po wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej występuje wręcz przeciwny skutek prawny w postaci sukcesji uniwersalnej (art. 25e ust. 1 i 2 u.KRS). Nie występuje więc ustanie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Jednak, także w sytuacji przekształcenia z art. 25e ust. 8 u.KRS należy uznać, że zaakceptowanie obciążenia uprawnionego do lokalu odpowiedzialnością rzeczową za dług spółdzielni nie korespondowałoby z dyspozycją normy prawnej z art. 19 § 3 pr. spółdz. Istnieją także podobieństwa konsekwencji prawnych występujących na gruncie prawa rzeczowego, które skłaniają do zaakceptowania poglądów wypracowanych w odniesieniu do regulacji art. 1718 u.s.m. w sytuacji występującej w świetle art. 25e ust. 8 u.KRS. Należy więc przyjąć, że również przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu na podstawie art. 25e ust. 8 u.KRS nie stanowi podziału nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Prawa odrębnej własności lokalu są pochodną przysługujących członkom spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, a nie prawa własności nieruchomości macierzystej wykreślonej z KRS spółdzielni (zob. pkt 2). Hipoteka, która obciąża nieruchomość nabytą przez Skarb Państwa na podstawie art. 25e ust. 8 u.KRS, po przekształceniu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu może istnieć

i obciążać nieruchomość jedynie w zakresie w jakim nie dochodzi do wyodrębnienia lokali. Wyodrębnione lokale wraz z ułamkowymi częściami nieruchomości wspólnej są wolne od obciążenia hipotecznego. W sytuacji, gdy lokale te wraz ze związanymi częściami ułamkowymi nieruchomości wspólnej wyczerpują całą nieruchomość macierzystą, istniejąca na niej hipoteka staje się bezprzedmiotowa i wygasa. Przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu prowadzi do ustania bytu prawnego nieruchomości macierzystej i powstania w jej miejsce nowych nieruchomości (lokali oraz nieruchomości wspólnej, której części ułamkowe są przedmiotami udziałów związanych z własnością lokali)⁴⁶.

V. Wyłączenie możliwości wykreślenia nabytego przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego i los hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste wraz ze związaną własnością budynku

Nabycie w trybie art. 25e ust. 1 u.KRS przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego na gruncie, którego ta osoba prawna jest właścicielem nie powoduje wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 25e ust. 10 u.KRS). W sytuacji tej ustawodawca wprowadza wyjątek od zasady wygaśnięcia prawa w wypadku *confusio* (por. art. 247 KC). Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie użytkowania wieczystego z księgi wieczystej obciążonej tym prawem nieruchomości, jeżeli użytkowania wieczystego nie obciążają prawa osób trzecich lub nie zostało wszczęte postępowanie o dochodzenie lub zaspokojenie roszczeń określonych w art. 25e ust. 3 lub 4 u.KRS (art. 25e ust. 10 u.KRS).

Należy zauważyć, że wykreślenie nabytego przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego nie będzie możliwe w sytuacji wytoczenia powództwa o dochodzenie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub odszkodowania za szkodę spowodowaną brakiem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (zob. pkt 6).

W omawianej sytuacji, wykreślenie użytkowania wieczystego nie będzie także możliwe w sytuacji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, z którym związana byłaby ułamkowa część użytkowania wieczystego i udział w nieruchomości wspólnej – budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 u.w.l.). Wykładnia językowa art. 25e ust. 10 u.KRS wskazuje, że przepis

⁴⁶ Zob. postanowienie SN z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis.

ten nie znajdzie w takiej sytuacji zastosowania, gdyż prawo odrębnej własności lokalu nie obciąża użytkownika wieczystego, lecz jest związane z jego ułamkową częścią. Wydaje się, że brak możliwości wykreślenia użytkownika wieczystego wynika z cechy jego ułamkowej części jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu i z koncepcją prawa własności jako prawa bezterminowego oraz z konstytucyjnej ochrony prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Argumenty te zostały przyjęte przez SN w uchwale (7) z 25.08.2017 r.⁴⁷, w której uznano, że upływ terminu na jaki zostało ustanowione użytkowanie wieczyste gruntu nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie. Prawo użytkowania wieczystego ulega *ex lege* przedłużeniu na czas nieokreślony. Ze względu na uznanie, że prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego (prawo związane), brak jest możliwości wykreślenia użytkownika wieczystego również w sytuacji jego nabycia przez Skarb Państwa w trybie art. 25e ust. 1 u.KRS.

Wydaje się, że przeprowadzone rozważania w zakresie konsekwencji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu dla hipoteki obciążającej nieruchomości macierzystą (zob. pkt 4) należy odnieść do sytuacji, w której takie przekształcenie nastąpi w stosunku do lokalu w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, które obciąża hipoteka. Powstałe prawo odrębnej własności lokalu stanowi pochodną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a nie prawa użytkowania wieczystego wraz ze związaną własnością budynku (art. 235 § 2 KC). Prawo odrębnej własności lokalu będzie obciążone hipoteką jeżeli istniała ona przed przekształceniem na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (art. 241 ust. 2 u.k.w.h.). Do takiej sytuacji nie dojdzie natomiast, gdy hipoteka obciążała użytkowanie wieczyste i związaną z nim własność budynku (art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.). Wyodrębnienie lokali spowoduje, że hipoteka będzie obciążała użytkowanie wieczyste i budynek w zakresie ograniczonym przez prawa odrębnej własności lokalu wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej i ułamkowymi udziałami w użytkowaniu wieczystym (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 u.w.l.). Natomiast wyodrębnione lokale wraz ze związanymi z nimi prawami będą wolne od obciążenia hipotecznego. Z kolei, jeżeli wyodrębnione lokale wyczerpią nieruchomości – budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, dojdzie do wygaśnięcia hipoteki na prawie użytkow-

⁴⁷ III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

nia wieczystego i związanym z nim prawie własności budynku. Ponieważ prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym dla udziału w prawie użytkowania wieczystego (prawo związane)⁴⁸, hipoteka na użytkowaniu wieczystym stanie się bezprzedmiotowa i z tego powodu wygaśnie⁴⁹.

VI. Odpowiedzialność Skarbu Państwa z tytułu roszczenia z umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową

Współzależne z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej są roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i o ustanowienie odrębnej własności lokalu – ekspektatywy własności (art. 3 ust. 1 pkt 3 – 4, ust. 3, ust. 32 pkt 1 – 2 u.s.m.)⁵⁰. Roszczenia te wynikają z umów o budowę lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, zawartych w celu ustanowienia spółdzielczego prawa typu lokatorskiego (art. 10 ust. 1 u.s.m.) lub prawa odrębnej własności lokalu (art. 18 ust. 1 u.s.m.)⁵¹. Dopiero zadośćuczynienie przez spółdzielnię tym roszczeniom prowadzi do powstania spółdzielczego prawa typu lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu. Zadośćuczynienie takie polega na zawarciu przez spółdzielnię i członka umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 10 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 u.s.m.) lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 18 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 8 ust. 1 u.w.l.).

W sytuacji nabycia *ex lege* mienia wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej przez Skarb Państwa (art. 25e ust. 1 u.KRS), przepisy u.KRS nie przewidują skutku prawnego w postaci przekształcenia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywy własności) w roszczenie o ustanowienie innego prawa. W związku z sukcesją uniwersalną Skarbu Państwa, po wykreśleniu spółdzielni mieszkaniowej z KRS, roszczenia te trwają nadal (art. 25e ust. 2 u.KRS), ale wygasa związane z nimi prawo w postaci członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Powoduje to dywersyfikację sytuacji prawnej uprawnionych z tytułu ekspektatywy własności i roszczenia o ustanowienie

⁴⁸ Zob. uchwała SN (7) z 25.08.2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

⁴⁹ Por. postanowienie SN z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis.

⁵⁰ Zob. D. Bierecki, *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, s. 74.

⁵¹ Zob. D. Bierecki, *Komentarz do wyroku SA w Warszawie z 3 grudnia 2020 r.*, VI ACa 925/19, w: *Rocznik orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego oraz prawa spółek handlowych*, t. 12, red. K. Pietrzykowski, Sopot 2022, s. 101 – 105.

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu może być wykonane przez Skarb Państwa jeżeli w skład nabytego mienia będzie wchodziła nieruchomość, w którym lokal ma być położony (art. 18 ust. 1 pkt 4 u.s.m.). Zgodnie bowiem z art. 25e ust. 2 u.KRS, Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotu wykreślonego z KRS (odpowiedzialność *cum viribus patrimonii*⁵²). Natomiast jeżeli Skarb Państwa nie nabędzie budynku, w którym lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności miał być położony (art. 18 ust. 1 pkt 4 u.s.m.), odpowiada on za szkodę powstałą po stronie członka spółdzielni w wyniku braku wykonania zobowiązania do wyodrębnienia lokalu. Obowiązek odszkodowawczy powstanie również w związku z brakiem możliwości ustanowienia przez Skarb Państwa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo takie może być bowiem ustanowione wyłącznie w budynku spółdzielni mieszkaniowej (art. 9 ust. 2 u.s.m.). W tych ostatnich sytuacjach następuje przekształcenie obowiązku pierwotnego (ustanowienia prawa do lokalu) w obowiązek wtórny, do zapłaty odszkodowania. Wystąpi odpowiedzialność kontraktowa Skarbu Państwa za szkodę powstałą w wyniku nie ustanowienia prawa do lokalu (art. 471 KC). Należy jednak zaznaczyć, że wartość takiej szkody nie powinna być określana proporcjonalnie do wysokości wniesionego przez członka spółdzielni mieszkaniowej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Wkład może być bowiem przeznaczony na zaspokojenie należności w toku postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego albo na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia spółdzielni w likwidacji, gdy zostaną zaspokojone wszystkie należności spółdzielni (art. 125 § 5 pr. spółdz.). Powstanie odpowiedzialności kontraktowej wskutek zaspokojenia należności likwidowanej lub upadłej spółdzielni przeczyłaby istocie postępowania likwidacyjnego i upadłościowego.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą dochodzić od Skarbu Państwa roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub odszkodowania za szkodę spowodowaną brakiem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli reprezentują łącznie co najmniej dwie trzecie głosów (na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej) i wykażą, że wszyscy wierzyciele zostali zaspokojeni lub zabezpieczeni (art. 25e ust. 3 u.KRS). Dochodzenie tych roszczeń jest ograniczone rocznym terminem zawitym prawa materialnego biegnącym od dnia nabycia

⁵² Zob. wyrok SA w Gdańsku z 17.09.2019 r., I ACa 771/18, LEX.

mienia po wykreśleniu z KRS spółdzielni mieszkaniowej przez Skarb Państwa (art. 25e ust. 4 zd. 1 u.KRS). Jeżeli członek uzyskał przeciwko spółdzielni mieszkaniowej tytuł egzekucyjny przed nabyciem mienia przez Skarb Państwa (wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z KRS), roczny termin zawity dotyczy złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji (art. 25e ust. 4 zd. 2 u.KRS). Na wniosek członka sąd nada klauzulę wykonalności przeciwko Skarbowi Państwa, któremu zastrzeże prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczoną odpowiedzialność, tj. wyłącznie z mienia nabytego *ex lege* wskutek wykreślenia z KRS spółdzielni mieszkaniowej (art. 25e ust. 6 u.KRS w zw. z art. 792 KPC).

Należy zauważyć, że odpowiedzialność Skarbu Państwa zostanie wyłączona, gdy majątek nabyty po zlikwidowanej spółdzielni mieszkaniowej zostanie przeznaczony nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne (art. 125 § 6 pr. spółdz.). Zgodnie z art. 25e ust. 12 u.KRS, jeżeli umowa lub statut osoby prawnej określa przeznaczenie majątku pozostałego po jej likwidacji, a przepisy szczególne przewidują taką możliwość, starosta właściwy ze względu na siedzibę osoby prawnej przekazuje mienie nabyte przez Skarb Państwa na określony cel w terminie roku od ujawnienia się tego majątku. Ponieważ odpowiedzialność Skarbu Państwa w stosunku do wierzycieli i członków wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej ogranicza się do nabytego mienia, przeniesienie tego majątku na inną osobę doprowadzi do ustania takiej odpowiedzialności.

Należy jednak zaznaczyć, że wykładnia językowa art. 25e ust. 12 u.KRS nie daje jednoznacznych rezultatów czy obowiązek przekazania majątku po wykreślonym z KRS podmiocie może wynikać wprost z ustawy (art. 125 § 6 pr. spółdz.), a nie tylko z czynności prawnej (umowy lub statutu osoby prawnej). Moim zdaniem wykładnia celowościowa prowadzi do wniosku, że art. 25e ust. 12 u.KRS uprawnia do przekazania majątku również wtedy, gdy ustawa tak nakazuje. Nie należy przyjmować, że przepis ten wymaga do przekazania majątku postanowienia zawartego w umowie lub statucie osoby prawnej i jednocześnie nakazu wynikającego z ustawy („a przepisy szczególne przewidują taką możliwość”).

Poza tym, wydaje się, że właściwy starosta powinien przekazać majątek osoby prawnej jeżeli określenie przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji nastąpiło w drodze uchwały. Również za takim wnioskiem przemawia wykładnia celowościowa art. 25e ust. 12 u.KRS, w którego brzmieniu pominięto specyfikę dysponowania majątkiem zlikwidowanej spółdzielni (por. art. 286 i art. 474 KSH, na gruncie których dopuszczalne są ustawowe i umowne czy też statutowe za-

sady podziału majątku spółki kapitałowej, lecz nie zasady określone w uchwale zgromadzenia wspólników lub walnego zgromadzenia). Majątek pozostały po likwidacji spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia (art. 125 § 5 pr. spółdz.). Dopiero, gdy brak jest takiego wskazania w uchwale, majątek przeznaczają się nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne (art. 125 § 6 pr. spółdz.). Uchwała o przeznaczeniu majątku może nakazywać jego podział między członków (art. 125 § 5a pr. spółdz.). Wydaje się, że w wypadku podjęcia przez ostatnie walne zgromadzenie likwidowanej spółdzielni takiej uchwały, właściwy starosta powinien przekazać mienie nabyte przez Skarb Państwa na rzecz członków. Należy jednak zaznaczyć, że art. 125 § 5a pr. spółdz. nie stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych (art. 125 § 5b pr. spółdz.).

VII. Podsumowanie

Przeprowadzona analiza prowadzi do wniosku o pochodnym i konstytutywnym nabyciu prawa najmu lub prawa odrębnej własności lokalu wskutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku nabycia przez Skarb Państwa budynku pozostawionego po wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji przekształcenia hipoteka obciążająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu staje się hipoteką na prawie odrębnej własności lokalu. Natomiast hipoteka na nieruchomości macierzystej dla powstałych praw odrębnej własności lokalu obciąża nieruchomość jedynie w zakresie w jakim nie dochodzi do wyodrębnienia lokali w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Wyodrębnione lokale wraz z ułamkowymi częściami nieruchomości wspólnej są zaś wolne od obciążenia hipotecznego. Jeżeli lokale te wraz z częściami ułamkowymi nieruchomości wspólnej wyczerpią całą nieruchomość macierzystą, istniejąca na niej hipoteka staje się bezprzedmiotowa i wygasa. Podobnie należy stwierdzić w sytuacji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, które obciąża hipoteka. Wyodrębnienie lokali spowoduje, że hipoteka będzie obciążała użytkowanie wieczyste i budynek w zakresie ograniczonym przez prawa odrębnej własności lokalu wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej i ułamkowymi udziałami w użytkowaniu wieczystym. Natomiast, jeżeli wyodrębnione lokale wyczerpią

nieruchomość – budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, dojdzie do wygaśnięcia hipoteki na prawie użytkowania wieczystego i związanym z nim prawie własności budynku.

Nabycie przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego pozostawionego po wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej, ustanowionego na gruncie, którego Skarb Państwa jest właścicielem nie powoduje wygaśnięcia użytkowania wieczystego. W sytuacji tej występuje wyjątek od zasady wygaśnięcia prawa w wypadku *confusio*. Wykreślenie użytkowania wieczystego może nastąpić na wniosek Skarbu Państwa, jednak nie w sytuacji, w której użytkowanie jest obciążone prawami osób trzecich lub były członek spółdzielni mieszkaniowej wniósł powództwo o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub dochodzi odszkodowania za szkodę spowodowaną brakiem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wykreślenie użytkowania wieczystego nie będzie również możliwe w sytuacji powstania prawa odrębnej własności lokalu wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Ze względu na uznanie, że prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego (prawo związane), brak jest możliwości wykreślenia użytkowania wieczystego w sytuacji jego nabycia przez Skarb Państwa po wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej.

W związku z sukcesją uniwersalną Skarbu Państwa po wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej, staje się on zobowiązany w stosunku do osób, które zawarły ze spółdzielnią mieszkaniową umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu. Skarb Państwa będzie zobowiązany do ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli w skład nabytego mienia wchodzi nieruchomość, w której lokal ma być położony. Natomiast jeżeli Skarb Państwa nie nabędzie budynku, w którym lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności miał być położony, odpowiada on za szkodę powstałą po stronie członka spółdzielni w wyniku braku wykonania zobowiązania do wyodrębnienia lokalu. Obowiązek odszkodowawczy powstanie również w związku z brakiem możliwości ustanowienia przez Skarb Państwa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo takie może być bowiem ustanowione wyłącznie w budynku spółdzielni mieszkaniowej. Odpowiedzialność Skarbu Państwa zostanie

wyłączona, gdy majątek nabyty po zlikwidowanej spółdzielni mieszkaniowej zostanie następnie przeznaczony nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne. Skarb Państwa ponosi bowiem odpowiedzialność wyłącznie z nabytego mienia wykreślonej z KRS spółdzielni mieszkaniowej.

Bibliografia:

Akty prawne:

1. Ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2007, Nr 125, poz. 873.
2. Rozporządzenie Rady (WE) Nr 1435/2003 z 22.07.2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE), Dz. Urz. UE L Nr 207, s. 1.
3. Ustawa z 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe, Dz. U. z 2022, poz. 1520 t.j. ze zm.
4. Ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2002, Nr 240, poz. 2058.
5. Rozporządzenie Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE), Dz. Urz. UE L Nr 294, s. 1.
6. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2021, poz. 1208 t.j. ze zm.
7. Ustawa z 15.09.2000 r. Kodeks spółek handlowych, Dz. U. z 2022, poz. 1467 t.j. ze zm.
8. Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz. U. z 2022, poz. 1683 t.j. ze zm.
9. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021, poz. 1048 t.j.
10. Ustawa z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz. U. z 2021, poz. 648 t.j. ze zm.
11. Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2022, poz. 1728 t.j. ze zm.
12. Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 2021, poz. 1805 t.j. ze zm.
13. Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 2022, poz. 1360 t.j. ze zm.

Książki i artykuły naukowe:

1. Bierecki D., *Komentarz do wyroku SA w Warszawie z 3 grudnia 2020 r., VI ACa 925/19*, [w:] *Rocznik orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego oraz prawa spółek handlowych*, t. 12, red. K. Pietrzykowski, Sopot 2022.
2. Bierecki D., *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, Warszawa 2021.
3. Książak P., *Losy hipoteki obciążającej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej*

- w razie upadłości spółdzielni, MoP 2015, nr 16.
4. Osajda K. (red.), *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. VI, Warszawa 2018.
 5. Osajda K. (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2020.
 6. Pietrzykowski K. (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020.
 7. Pietrzykowski K., *Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prawo prywatne w służbie społeczeństwu. Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego*, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019.
 8. Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018.
 9. Pisuliński J., *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2014 r., II CSK 543/13*, PiP 2015, nr 6.
 10. Strzelczyk R., *Komentarz do postanowienia SN z 27.02.2014 r., II CSK 350/13*, [w:] *Rocznik Orzecznictwa i Piśmiennictwa z zakresu Prawa Spółdzielczego*, t. 6, red. K. Pietrzykowski, Sopot 2016.
 11. Strzelczyk R., *Komentarz do postanowienia SN 27.02.2014 r., II CSK 353/13*, [w:] *Rocznik Orzecznictwa i Piśmiennictwa z zakresu Prawa Spółdzielczego*, t. 5, red. K. Pietrzykowski, Sopot 2015.
 12. Szczurkowski T., *Komentarz do art. 25e*, [w:] *Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2022.
 13. Wyrzykowski M., *Zasada demokratycznego państwa prawnego*, [w:] *Zasady podstawowe polskiej Konstytucji*, red. W. Sokolewicz, Warszawa 1998.
 14. Zamojski Ł., *Krajowy Rejestr Sądowy. Komentarz*, Warszawa 2022.
 15. Zaradkiewicz K., *Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego*, „Nieruchomości@” 2022, nr 3.
 16. Zawadzka J., *Następstwo prawne Skarbu Państwa po podmiotach wykreślonych i uznanych za wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego oraz jego wpływ na prawa obciążające składniki mienia nabytego przez Skarb Państwa*, PPH 2021, nr 7.

Orzecznictwo:

1. Postanowienie SN z 16.02.2022 r., I NSNc 601/21, Legalis.
2. Postanowienie SN z 8.10.2020 r., II CSK 769/18, Legalis.
3. Postanowienie SN z 12.03.2020 r., IV CSK 585/18, Legalis.
4. Postanowienie SN z 18.04.2019 r., II CSK 137/18, Legalis.
5. Postanowienie SN z 21.03.2019 r., II CSK 77/18, Legalis.
6. Wyrok SN z 15.02.2019 r., III CZP 83/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 5.
7. Postanowienie SN z 23.03.2017 r., V CZ 12/17, LEX.
8. Postanowienie SN z 26.06.2014 r., II CSK 540/13, Legalis.

9. Postanowienie SN z 27.02.2014 r., II CSK 354/13, Legalis.
10. Postanowienie SN z 27.02.2014 r. II CSK 353/13, Legalis.
11. Postanowienie SN z 27.02.2014 r., II CSK 349/13, Legalis.
12. Wyrok SA w Gdańsku z 17.09.2019 r., I ACa 771/18, LEX.
13. Wyrok SA w Szczecinie z 24.03.2010 r., I ACa 43/10, LEX.
14. Wyrok TK z 10.07.2000 r., SK 21/99, OTK 2000, nr 5, poz. 144.
15. Wyrok TK z 4.01.2000 r., K 19/99, OTK 2000, nr 1 poz. 1.
16. Wyrok TK z 24.10.2000 r., SK 7/00, OTK 2000, nr 7, poz. 256.