



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Aleksander Stępkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Pastuszko

Arkadiusz Janusz Sopata (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej N. w G. i Wspólnoty Mieszkaniowej N1 w G.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni B. w upadłości likwidacyjnej w G. i P.B.

o ustalenie

po rozpoznaniu 29 stycznia 2025 r. na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Rzecznika Praw Obywatelskich od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22 września 2022 r., sygn. XVI Ca 677/21

- I. uchyla zaskarżony wyrok w całości i oddala apelacje pozwanych;**
- II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym wywołane wniesioną skargą nadzwyczajną;**
- III. co do kosztów postępowania przed sądami powszechnymi przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Gdańsk-Północ w Gdańsku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach.**

]

## UZASADNIENIE

Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22 września 2022 r., XVI Ca 677/21, w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej N. w G. (dalej: „powódka 1”) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej N1 w G. (dalej: „powódka 2”, dalej łącznie: „powódki”), przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni B. w upadłości likwidacyjnej w G. – J.D. (dalej: „pozwany 1”) i P.B. (dalej: „pozwany 2”, dalej łącznie: „pozwani”), oddalającego powództwo, zaskarżając go w całości.

Kontrolę wyroku Sądu Okręgowego skarżący zainicjował z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie zasad określonych w Konstytucji RP, a mianowicie konstytucyjnej zasady sprawiedliwości społecznej, zaufania do państwa oraz zasady bezpieczeństwa prawnego, wywodzonych z art. 2 Konstytucji RP, a także

2. konstytucyjnego prawa do ochrony prawnej własności i praw majątkowych, gwarantowanego przez art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, poprzez wydanie orzeczenia zmieniającego wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 17 marca 2021 r., I C 355/18, ustalający nieważność umowy sprzedaży nieruchomości i oddalenie powództwa, a w konsekwencji niezapewnienie ponad stu rodzinom właściwej ochrony sądowej, co doprowadziło do sytuacji, w której nieruchomość sprzedana w wadliwej procedurze przetargowej, za rażąco niską cenę, stała się własnością osoby trzeciej, która z tytułu nabycia nieruchomości kieruje roszczenia majątkowe bezpośrednio przeciwko Wspólnotom Mieszkaniowym, jak również z uwagi na pozbawienie osiedla ciągów komunikacyjnych, miejsc parkingowych, a części nieruchomości również dostępu do drogi publicznej.

3. rażące naruszenie prawa procesowego, tj. art. 189 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że Wspólnoty Mieszkaniowe nie wykazały

posiadania interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy, co w rezultacie prowadzi do wąskiego odczytywania pojęcia „interesu prawnego”, podczas gdy prawidłowa wykładnia, zgodna z utrwaloną linią orzecniczą Sądu Najwyższego, winna prowadzić do wniosku, że Wspólnoty Mieszkaniowe wykazały interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy w niniejszym postępowaniu;

4. rażąco naruszenie prawa procesowego, tj. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na błędnym uznaniu, że uprawomocnienie się postanowień sędziego komisarza wydawanych w postępowaniu upadłościowym wywołuje skutek wskazany w tym przepisie i wyłącza możliwość badania przez sąd cywilny przesłanek ważności umowy sprzedaży zawartej w postępowaniu upadłościowym, innych niż sprzeczność umowy z warunkami sprzedaży lub wyborem oferenta; a w konsekwencji:

5. rażąco naruszenie prawa materialnego tj. art. 58 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie, polegające na bezzasadnym ograniczeniu badania ważności umowy sprzedaży nieruchomości zbytej w toku postępowania upadłościowego do okoliczności związanych z zachowaniem warunków sprzedaży lub wyborem oferenta, przy jednoczesnym pominięciu argumentów wskazujących na nieważność spornej umowy z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, nieustanowienie uprzednio niezbędnych służebności, których obowiązek ustanowienia wynikał z decyzji podziałowej działek, jak również z uwagi na naruszenie procedury przetargowej; co spowodowało wydanie wyroku zmieniającego wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 17 marca 2021 r., I C 355/18, i oddalenie powództwa.

Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł o uchylenie przez Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 u.SN, wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22 września 2022 r., XVI Ca 677/21, w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji pozwanych, natomiast co do kosztów postępowania przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu Gdańsk-Północ w Gdańsku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach, względnie – o przekazanie sprawy w całości Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwany 1 wniósł o:

- 1) oddalenie skargi nadzwyczajnej,
- 2) zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego 1 kosztów postępowania w przedmiocie rozpoznania skargi nadzwyczajnej.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwany 2 wniósł o:

1. oddalenie skargi nadzwyczajnej Rzecznika Praw Obywatelskich w całości,
2. wzajemne zniesienie kosztów w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej zgodnie z art. 398<sup>18</sup> k.p.c.

Na mocy umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zawartej 14 listopada 2016 r. przed notariuszem E.K. prowadzącą Kancelarię Notarialną w P., pozwany 1 sprzedał pozwanemu 2 nieruchomość drogową położoną przy ul. A. w G., oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), obszaru 0,4(...) ha i objętej księgą wieczystą (...) - za cenę 21 000 zł.

Sporządzając przedmiotowy akt notarialny notariusz E.K. nie miała świadomości istnienia decyzji Prezydenta Miasta G. z 6 czerwca 2002 r. zatwierdzającej projekt podziału działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w wyniku którego powstała w szczególności powołana działka o numerze (...), w której to decyzji zastrzeżono, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału należy na ich rzecz na działce (...) „zapisać” służebność przejścia i przejazdu zapewniającą dostęp do drogi publicznej.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości poprzedzającą jej sprzedaż przeprowadził rzeczoznawca majątkowy K.O. ustalając, że nieruchomość ta nie ma jakiegokolwiek wartości. Wycena ta nie ma jednak charakteru operatu szacunkowego. Wcześniej, w opinii z grudnia 2011 r., ten sam rzeczoznawca majątkowy, wartość przedmiotowej nieruchomości oszacował na kwotę 879 000 zł.

Uprzednio notariusz R.G., prowadząca Kancelarię Notarialną w G., odmówiła dokonania przedmiotowej czynności prawnej, wobec braku zamiaru ustanowienia przez nowego nabywcę służebności, wynikających z decyzji podziałowej Prezydenta Miasta G. z 6 czerwca 2002 r.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi wewnętrzną drogę osiedlową oraz obejmuje: jezdnię dojazdową do budynków wielolokalowych powodowych wspólnot mieszkaniowych, usytuowane w szczególności od strony klatek schodowych ciągi piesze pozwalające na dojście do tych budynków i do osiedlowych

śmietników, dojazd do garaży, oraz około siedemdziesięciu miejsc parkingowych. Przez ponad 20 lat mieszkańcy korzystali z tej działki, a infrastruktura została sfinansowana ze środków mieszkańców osiedla.

Żadna z powodowych wspólnot mieszkaniowych nie przystąpiła do któregośkolwiek z trzech przetargów zorganizowanych celem zbycia objętej pozwem nieruchomości. Pozwany syndyk proponował administratorowi powodowych wspólnot jej odpłatne nabycie. Z kolei administrator zaproponował przejęcie przez powódki przedmiotowej nieruchomości nieodpłatnie.

Pozwany 2 nabył objętą pozwem działkę gruntu w celu odpłatnego udostępniania znajdujących się na niej miejsc parkingowych. Pismem datowanym na 17 marca 2017 r. pozwany ten wezwał jedną z powodowych wspólnot mieszkaniowych do zapłaty kwoty 21 000 zł netto powiększonej o podatek VAT wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu bezumownego korzystania z tej nieruchomości w okresie od 14 listopada 2016 r. do 28 lutego 2017 r. oraz kwoty 6000 zł netto + podatek VAT miesięcznie, począwszy od dnia 1 marca 2017 r., w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia – jako należności za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Natomiast pismem datowanym na 27 czerwca 2017 r. pozwany 2 wezwał powódkę 2 do zapłaty kwoty 22 140 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 marca 2017 r. do 31 maja 2017. Ostatecznie wystąpił przeciwko powodowym wspólnotom mieszkaniowym z czterema pozwami o zapłatę należności związanych z korzystaniem przez nie z objętej wniesionym w niniejszej sprawie powództwem działki gruntu.

Nowy właściciel umieścił na spornej działce parkometry oraz zaczął żądać opłat za parkowanie, a mieszkańcy osiedla, którzy nie mają własnych garaży – z uwagi na posadowienie instalacji parkingu płatnego, jak również świadomość kierowanych przez nabywcę roszczeń bezpośrednio przeciwko powódkom – parkują swoje pojazdy w różnych miejscach, poza osiedlem.

Powódki domagały się ustalenia nieważności, zawartej 14 listopada 2016 r. w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. A., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Wyrokiem z 17 marca 2021 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku:

I. ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), położoną w G. przy ul. A. i objętą księgą wieczystą (...), zawarta 14 listopada 2016 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem E.K. prowadzącą Kancelarię Notarialną w P., zapisana w repertorium A pod numerem (...)/2016, jest nieważna;

II. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwoty po 4142 zł na rzecz każdej z nich tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał zwrócić każdej z powódek ze Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 525 zł, stanowiącą nadpłaconą przez każdą z powódek część opłaty sądowej od pozwu.

Apelację od tego wyroku wnieśli obaj pozwani.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z 22 września 2022 r.:

1. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że:

I. powództwo oddalił;

II. zasądził od każdej z powódek na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 3617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. zasądził od każdej z powódek na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 2850 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelujących dotyczący naruszenia przepisu art. 58 k.c. skutkującego bezzasadnym, w ocenie sądu II instancji, ustaleniem nieważności spornej w sprawie umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, sporna umowa jako czynność prawna, co do zasady, oceniana może być także przez pryzmat art. 58 k.c. – jednak zważywszy na charakter tej czynności jako elementu procedury sprzedaży mienia upadłego w postępowaniu upadłościowym (dokonanej z udziałem powodowych wspólnot jako stron postępowania upadłościowego) – badanie ważności tej czynności jako umowy ograniczone winno być do okoliczności nieobjętych czynnościami jurysdykcyjnymi sądu (prawomocnymi w stosunku do powódek orzeczeniami sądu upadłościowego). Sąd Okręgowy wskazał, że powołując się na treść art. 58 k.c. powódki podnoszą w istocie okoliczności dotyczące zasadności przywołanych rozstrzygnięć zapadłych w postępowaniu upadłościowym. Sąd II instancji uznał, że przyjęcie

dopuszczalności ponownego badania w niniejszym procesie, merytorycznych podstaw prawomocnych postanowień zapadłych w postępowaniu upadłościowym, prowadziłyby do obejścia przepisów dotyczących zażalenia na postanowienia sędziego komisarza, a w sprawie nie wykazano nieważności spornej umowy z uwagi na okoliczności nieobjęte już rozstrzygnięciami sądu upadłościowego.

Odnosząc się dalej do żądania ustalenia nieważności spornej umowy, Sąd Okręgowy wskazał, że nie mógł odnieść spodziewanego przez stronę powodową skutku zarzut nieważności spornej umowy z uwagi na jej sprzeczność z treścią decyzji Prezydenta Miasta G. z 6 czerwca 2002 r. W decyzji mowa o wymogu ustanowienia służebności – jako środka przeciwdziałania powstaniu nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, jednak w ocenie sądu II instancji nieruchomości wspólne powodowych wspólnot, co do zasady, nie są nieruchomościami pozbawionymi dostępu do drogi publicznej, a dostęp przez sporną w sprawie nieruchomość umożliwia bardziej efektywny, z punktu widzenia członków wspólnoty, dostęp do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy nie podzielił oceny sądu I instancji o nieważności spornej umowy jako sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego, powodowe wspólnoty nie wykazały też interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy. Zdaniem sądu II instancji interes prawny wspólnoty mieszkaniowej (w odróżnieniu od członka wspólnoty) nie dotyczy korzystania z nieruchomości i lokali w budynku na nieruchomości, a ograniczony jest wyłącznie do kwestii związanych z samym tylko zarządem rzeczą wspólną. Sąd Okręgowy stwierdził, że związku dochodzonego w sprawie roszczenia o ustalenie nieważności sprzedaży sąsiedniej nieruchomości z zarządem nieruchomościami wspólnymi członków wspólnot trudno się doszukać.

Po wyroku sądu II instancji, na jednym z portali zostało zamieszczone ogłoszenie oferujące sprzedaż części spornej działki pod nazwą: „G. O. pod budownictwo wielorodzinne MPZP”. W ogłoszeniu wystawiono na sprzedaż część działki obejmującą 2000 m<sup>2</sup> za kwotę 2 400 000 zł.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwany 2 stwierdził, że „bez znaczenia jest powołanie się na ogłoszenie o zamiarze sprzedaży

części nieruchomości za kwotę wyższą od ceny nabycia” (odpowiedź pozwanego 2 na skargę nadzwyczajną, s. 12).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługuje na uwzględnienie.

I.

1. Kontrola nadzwyczajna, wprowadzona do polskiego systemu prawnego w art. 89-95, u.SN jest odpowiedzią na deficyty skargi konstytucyjnej, która nie pozwalała adekwatnie chronić przed naruszeniami konstytucyjnych praw przez wyroki sądów powszechnych lub wojskowych, które wprawdzie zapadały z naruszeniem zasad konstytucyjnych, jednak w oparciu o przepisy, którym nie można czynić zarzutu niekonstytucyjności (zob. sygnalizacja pełnego składu TK dokonana 12 marca 2003 r., S 1/03). Skarga nadzwyczajna likwiduje ten deficyt nadzwyczajnych środków zaskarżenia pozwalających na eliminację rażąco wadliwych orzeczeń z poszanowaniem prawa do sądu (zob. wyrok pełnego składu TK z 19 lutego 2003 r., P 11/02, pkt 5) afirmując w ten sposób zasadę demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Realizując te założenia, skarga nadzwyczajna nie stanowi instrumentu ponownej kontroli instancyjnej, ale służy skonkretyzowanej kontroli konstytucyjności aktów jurysdykcyjnych, zaś jej zgodność z międzynarodowymi standardami ochrony praw człowieka była już wyjaśniana w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20, pkt 1-6; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20, pkt 3).

2. Skarga nadzwyczajna może zostać wniesiona jedynie wówczas, gdy jest to konieczne dla zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 u.SN *in principio*) i tylko wówczas, gdy można ją oprzeć na przynajmniej jednej z trzech podstaw, określonych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Połączenie ogólnej przesłanki funkcjonalnej ze szczegółowymi podstawami skargi nadzwyczajnej sformułowaniem „o ile”, jednoznacznie wskazuje na konieczność jednoczesnego zaistnienia



przesłanki funkcjonalnej i którejs (przynajmniej jednej) z jej szczegółowych podstaw wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2020 r., I NSNc 48/19). Jednocześnie, relacja zachodząca między przesłanką funkcjonalną i przesłankami szczegółowymi wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny zaistnienia podstaw szczegółowych, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy uchylene prawomocnego wyroku sądu powszechnego lub wojskowego jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20, pkt 2; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20, pkt 10).

Chociaż więc skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko pojętego wymiaru sprawiedliwości, w znaczeniu o którym mowa w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP, to przesłanka funkcjonalna skargi, nakazująca dokonanie oceny tego, czy uchylene lub zmiana zaskarżonego orzeczenia sądu powszechnego jest konieczna dla zapewnienia poszanowania zasady ustrojowej wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP, podobnie jak i możliwość sformułowania zarzutów przewidzianych w art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, czynią z tej skargi nade wszystko instrument kontroli konstytucyjności orzeczeń sądowych. Z tego względu, w centrum kontroli nadzwyczajnej stoi pytanie o poprawność zaskarżonego orzeczenia, nie zaś o to, czy jego treść była optymalna lub wolna od jakiegokolwiek niedoskonałości.

3. Ścisłe określenie przesłanek przedmiotowych skargi nadzwyczajnej związane jest z jej konstytucyjną funkcją ochronną wyrażającą się z jednej strony, w dążeniu do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w związku z art. 2 Konstytucji RP), a z drugiej strony, z konieczną ochroną stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w związku z art. 2 Konstytucji RP; zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19).

Konstrukcja skargi nadzwyczajnej wymaga zatem takiego określenia jej przesłanek, które służyć będzie eliminowaniu z obrotu orzeczeń sądowych obarczonych wadami o podstawowym znaczeniu dla demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

W konsekwencji, stwierdzone naruszenia stanowiące przesłanki szczegółowe kontroli nadzwyczajnej muszą być na tyle poważne, by względ na całokształt zasady wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP nakazywał ingerencję w powagę rzeczy osądzonej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20 i z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19).

4. Specyfika przesłanki funkcjonalnej skargi nadzwyczajnej musi być jednak uwzględniona przy odpowiednim stosowaniu art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, przewidującego związanie sądu podstawami skargi. Oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe jest ważenie konstytucyjnych wartości znajdujących wyraz w art. 2 Konstytucji RP (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 89/20). Przemawia za tym fakt, że art. 89 § 1 *in principio* u.SN nie mówi o przestrzeganiu lub nienaruszeniu wskazanej w nim normy, ale o konieczności zapewnienia zgodności z tą zasadą. Tym samym, zgodność z art. 2 Konstytucji RP jest nie tyle kryterium poprawności, co swoistym celem kontroli nadzwyczajnej – stanem, który powinien zostać urzeczywistniony w wyniku rozpoznania skargi. Wynika to również stąd, że art. 2 Konstytucji RP ma charakter normy-zasady, której zachowanie jest oceniane nie tyle w dychotomicznych kategoriach naruszenia bądź nienaruszenia, ale przez ocenę stopnia jej realizacji w optymalizacyjnej konfrontacji z innymi zasadami. Z samej natury normy będącej zasadą wynika również konieczność dokonywania oceny jej realizacji w oparciu o zasadę proporcjonalności (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 89/20). Właśnie ze względu na tę naturę zasady ustrojowej wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP, sam ten przepis nie może być podstawą szczegółową skargi nadzwyczajnej w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, odgrywa bowiem kluczową rolę przy końcowej ocenie dopuszczalności uchylenia prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub wojskowego. Jej celem jest wykazanie, że natura i rozmiar nieprawidłowości popełnionych przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia usprawiedliwia odstępianie od – wynikającej skądinąd również z zasady państwa prawnego – ochrony powagi rzeczy osądzonej i zmianę lub uchylenie zaskarżonego orzeczenia. Co do zasady bowiem,

art. 2 Konstytucji RP stoi na straży ostateczności i trwałości prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych, jednak natura i ciężar uchybień popełnionych przy wydawaniu orzeczenia, które się uprawomocniło, może niekiedy nakazywać danie pierwszeństwa względom wynikającym z konieczności ochrony innych praw i wolności konstytucyjnych.

## II.

5. Odnosząc się do pierwszego zarzutu skargi nadzwyczajnej tj. naruszenia zasad oraz praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji RP, powtórzyć należy, że ze względu na swoją naturę, art. 2 Konstytucji RP nie stanowi właściwej podstawy dla przesłanki szczegółowej skargi nadzwyczajnej. O ile bowiem przesłanki szczegółowe oceniane są w kategoriach naruszenia określonej normy konstytucyjnej, o tyle zapewnienie zgodności z zasadą wyrażoną w tym przepisie jest celem kontroli nadzwyczajnej realizowanym w trakcie weryfikacji przesłanki funkcjonalnej (ogólnej). Powoływanie tego przepisu Konstytucji RP jako szczegółowej podstawy skargi nadzwyczajnej jest konstrukcyjnie błędne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2025 r., II NSNc 358/23; por. wyroki Sądu Najwyższego z: 28 czerwca 2022 r., I NSNc 450/21; 8 czerwca 2021 r., I NSNc 25/19).

6. Zarzut drugi skargi nadzwyczajnej przywołuje określone w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP prawo własności i praw majątkowych, w kontekście niniejszej sprawy, w odniesieniu do mieszkańców osiedla będących członkami powódek.

Skarżący trafnie wskazał na naruszenie ww. przepisów poprzez zmianę wyroku sądu I instancji uznającego umowę sprzedaży za nieważną, bowiem rodzi to konsekwencje w postaci naruszenia prawa własności członków powódek. W wyniku takiego rozstrzygnięcia część nieruchomości została pozbawiona dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia korzystanie w prawidłowy sposób z przysługującego tym właścicielom prawa własności – właściciele garaży nie są w stanie wyjechać na drogę publiczną bez przejazdu przez sporną działkę.

Zaskarżone skargą nadzwyczajną orzeczenie sądowe doprowadziło do sytuacji prawnej, w której właściciele zostali faktycznie pozbawieni możliwości korzystania z prawa własności w sposób zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, określonym w art. 140 k.c. Tym samym, sąd II instancji naruszył

gwarancje ochrony prawa własności wynikające z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, nie zapewniając należącej ochrony temu prawu.

7. W odniesieniu do zarzutu rażącego naruszenia prawa procesowego, tj. art. 189 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię, rację ma RPO twierdząc, że sąd II instancji błędnie przyjął, iż powódki nie wykazały posiadania interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy. Nietrafny jest pogląd Sądu Okręgowego jakoby powódki mogły uzyskać wystarczającą ochronę prawną w postępowaniu o zapłatę z powództwa nabywcy spornego gruntu (pozwanego 2).

O istnieniu interesu prawnego podmiotu wytaczającego powództwo może rozstrzygać okoliczność, że na jego sytuację prawną może mieć wpływ istnienie lub brak stosunku prawnego zawiązanego między stronami w następstwie zawarcia umowy i to nawet w sytuacji, gdy wyrok ustalający, o wydanie którego wniesli powodowie, nie wpłynie bezpośrednio na ich sytuację prawnorzeczową w stosunku do nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 22 października 2014 r., II CSK 687/13). Interes prawny należy rozumieć szeroko, z uwzględnieniem także ogólnej sytuacji prawnej powoda ocenianej w płaszczyźnie zarówno obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych z jego udziałem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 2 lutego 2006 r., II CK 395/05). Pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 maja 2021 r., II CSKP 64/21).

Niezależnie od powyższego, odnosząc się do przywołanego przez RPO (na poparcie tezy „zauważyć należy, że Sąd Najwyższy wskazuje również, że także w sprawach o ustalenie nie jest wykluczone dokonywanie oceny żądania ustalenia przez pryzmat zasad współżycia społecznego”) postanowienia Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2020 r., I CSK 508/19 (zob. skarga nadzwyczajna, s. 21) w orzeczeniu tym chodzi jednak o to, że w sprawach o ustalenie nie jest wykluczone dokonanie oceny żądania ustalenia przez pryzmat zasad współżycia społecznego w znaczeniu, że brak takiego słusznego interesu oznaczałby niespełnienie przesłanki skuteczności ustalenia i uzasadniałby oddalenie powództwa bez badania, czy spełniona została

dalsza przesłanka – zasadności żądania pozwu w postaci istnienia prawa lub stosunku prawnego.

Niewątpliwie natomiast zasady słuszności, zawarte w art. 5 k.c. mogą wspomóc zastosowanie art. 189 k.p.c., jeśli powództwo o ustalenie prawa wynika z trwającego przez wiele lat splotu okoliczności i stosunków prawnych, których rozwikłanie w procesie sądowym nakazuje przyznanie racji tej stronie, która wymaga ochrony ze względu na ogólne poczucie sprawiedliwości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2017 r., I CSK 163/17), co jest miarodajne dla niniejszej sprawy.

Jednak stan niepewności prawnej wywołują roszczenia (powództwa) kierowane przez pozwanego 2 nie w stosunku do poszczególnych mieszkańców, ale względem powodowych wspólnot mieszkaniowych. Należy również dostrzec, że Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z 19 grudnia 2022 r., XVI Ca 881/21, stwierdził, że: „Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku zmieniającym wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie z powództwa pozwanych w niniejszej sprawie Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko P.B. oraz Syndykowi masy Upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni B. w G. w upadłości likwidacyjnej, przesądzone, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 14 listopada 2016 r. nie jest nieważna [...] w ocenie Sądu Okręgowego [...] kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie o ustalenie nieważności umowy toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie niniejszej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym orzeczeniu [...] Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy stwierdził, że wobec rozstrzygnięcia w sprawie XVI Ca 677/21 Sądu Okręgowego w Gdańsku kwestii braku nieważności wskazanej wyżej umowy sprzedaży nieruchomości i związania Sądu Okręgowego rozstrzygnięciem zagadnienia prejudycjalnego zgodnie z treścią powyższego wyroku, orzeczenie oddalające powództwo w niniejszej sprawie jest wadliwe, a Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy” (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 19 grudnia 2022 r., XVI Ca 881/21, k. 42, k. 42 v). Tym samym, niniejsze postępowanie ma znaczenie dla możliwości skutecznej obrony zarzutem nieważności w postępowaniu o zapłatę, a wyrok ustalający nieważność umowy przyznaje ochronę prawną w razie kolejnych pozwów o zapłatę.

Dodatkowo, w odniesieniu do podnoszenia wadliwości zawartej umowy z uwagi na brak ustanowienia służebności przechodu i przejazdu wbrew ww. decyzji Prezydenta Miasta G., każda osoba dotknięta tym uchybieniem, posiada interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, będącej nie do pogodzenia z treścią tej decyzji. Skoro interes prawny miałby zatem pojedynczy właściciel np. garażu pozbawionego dostępu do drogi publicznej, to tym bardziej interes posiadają wszyscy wspólnie działający mieszkańcy osiedla, którzy uchwałą wyrazili poparcie dla złożenia powództwa o ustalenie nieważności umowy. Sam pozwany 2 przed Sądem Rejonowym na rozprawie 16 października 2019 r. wskazał, iż zgłosiła się do niego osoba w sprawie służebności, jednak on się nie zgodził, będąc zainteresowany kompleksowym rozwiązaniem tej sytuacji, dążąc do nawiązania stosunku prawnego „wobec wszystkich członków wspólnoty”, a nie z poszczególnymi mieszkańcami (k. 573 akt dołączonych).

Powódki mają również bezpośredni interes majątkowy, będąc wierzycielami w postępowaniu upadłościowym. Jednocześnie utrzymanie umowy sprzedaży, której nieważność zarzucają powódki, uniemożliwi pełne wykonanie decyzji podziałowej, od czego uzależniona jest możliwość pełnego korzystania z praw mieszkańców będących członkami powódek i realizacja społeczno-gospodarczego celu przedmiotowej działki.

8. Trafny okazał się również zarzut rażącego naruszenie prawa procesowego, tj. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji zarzut rażącego naruszenia prawa materialnego tj. art. 58 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie.

Żadne z unormowań Prawa upadłościowego nie wyklucza możliwości badania ważności umowy sprzedaży nieruchomości – tak daleko idące ograniczenie prawa do sądu wymagałoby wyraźnej regulacji ustawowej podlegającej restrykcyjnej wykładni. Artykuł 313 ust. 1 Prawa upadłościowego stanowi wyłącznie o skutkach sprzedaży np. w zakresie zbycia nieruchomości bez obciążeń, a nie o odpowiednim stosowaniu przepisów o sprzedaży w egzekucji. Tym samym, nie można rozszerzająco interpretować tych przepisów, a to chociażby ze względu na to, że sprzedaż nieruchomości w drodze egzekucji odbywa się na innych zasadach niż w toku postępowania upadłościowego.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku przywołał wyrok Sądu Najwyższego z 24 maja 2012 r., V CSK 219/11, wskazując, że pojęcie „ważność nabycia” odnosi się w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym do zakazu podnoszenia zarzutów opartych na przepisach zarówno prawa procesowego, jak i materialnego dotyczących nieistnienia lub istnienia w niniejszym zakresie praw upadłego, niż zostały określone w umowie z syndykiem masy upadłości, a w konsekwencji zakazu podnoszenia zarzutu nieważności nabycia tych praw. Jednocześnie jednak Sąd Najwyższy stwierdził w dalszej części ww. orzeczenia: „Pojęcie to nie odnosi się natomiast do kwestii badania przesłanek, które musi spełniać umowa sprzedaży wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, i których brak może prowadzić bądź do bezskuteczności zawieszanej, bądź do nieważności takiej czynności”.

O ile z czysto pragmatycznego punktu widzenia podnoszenie argumentacji broniącej ważności umowy sprzedaży przez pozwanego 2 może być zrozumiałe, o tyle twierdzenie zawarte w odpowiedzi pozwanego 1 na skargę nadzwyczajną, że: „Argumentacja zawarta w skardze nadzwyczajnej zupełnie pomija aspekt istotnych interesów prywatnych (spłaty wierzycieli pozwanego ad.1) i publicznych (spłata zobowiązań podatkowych, upłynnienie masy upadłości czy uregulowanie statusu prawnego nieruchomości przed utratą podmiotowości przez upadłego” – odpowiedź na skargę nadzwyczajną pozwanego 1, s. 3, w zestawieniu z niepohamowanym (nawet odmową przez notariusza sporządzenia umowy sprzedaży i poszukiwaniem w innym województwie notariusza nieposiadającego wiedzy o decyzji Prezydenta Miasta G. z 2002 r.) dążeniem pozwanego 1 do sprzedaży osobie trzeciej nieruchomości za 21 000 zł, z której następnie nabywca – pozwany 2, wywodził wobec powódek roszczenia w wysokości rocznej prawie 200 000 zł (por. pozew, s. 5, k. 7 akt dołączonych), musi budzić zasadnicze wątpliwości.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku powołuje wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 2012 r., II CSK 597/11, który rzekomo ma potwierdzać trafność zapatrywań sądu II instancji. W rzeczywistości teza ww. orzeczenia stanowi, że o nieważności czynności prawnej przesądza wystąpienie którejkolwiek z przesłanek określonych w art. 58 § 1 i 2 k.c., a nie charakter norm prawnych

regulujących procedurę dokonywania tej czynności prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 2012 r., II CSK 597/11). W wyroku z 11 lipca 2012 r., II CSK 597/11, Sąd Najwyższy wskazał, iż: „Błędnie też uznał Sąd Apelacyjny, że sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki (art. 322 p.u.n. stanowi o zezwoleniu sędziego komisarza na sprzedaż z wolnej ręki) nie może prowadzić do stwierdzenia nieważności umowy, bez względu na kogentny charakter przepisów procedury przetargowej. O istnieniu podstawy do stwierdzenia nieważności umowy przesądza bowiem wystąpienie w stanie faktycznym sprawy przesłanek określonych m. in. w art. 58 § 1 k.c., a więc sprzeczność czynności prawnej z ustawą albo dokonanie czynności prawnej mającej na celu obejście ustawy, a nie charakter kogentny czy dyspozytywny norm regulujących procedurę dokonywania danej czynności prawnej. Przepis art. 58 § 1 k.c. nie ogranicza stosowania dyspozycji zawartej w nim normy prawnej wyłącznie do czynności prawnych sprzecznych jedynie z bezwzględnie obowiązującymi (kogentnymi) normami prawa” oraz, że powołanie się na uchwałę rady wierzycieli „wyrażającą zgodę na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, nie może być traktowane jako równoznaczne czy wręcz tożsame z przyjęciem, że każda czynność prawna sprzedaży z wolnej ręki będzie zawsze ważną czynnością prawną [...]”. Co więcej, sąd ma obowiązek brać pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego zgodnie z obowiązującymi w tym przedmiocie regułami procesowymi (uchwała Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05). Zatem przedstawione zapatrywania są spójne z orzecznictwem Sądu Najwyższego, wskazującym na to, że sąd bierze pod uwagę z urzędu nieważność czynności prawnej na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (zob. też wyroki Sądu Najwyższego z: 12 grudnia 2008 r., II CNP 82/08; 6 lipca 2022 r., I NSNc 378/21).

Na marginesie wskazać można, że w wyroku z 11 lipca 2012 r., II CSK 597/11, Sąd Najwyższy odwołał się do wagi ograniczeń temporalnych korzystania z operatu szacunkowego, a w niniejszej sprawie syndyk sprzedając sporny grunt nie dysponował aktualnym operatem szacunkowym, lecz oparł się na opinii rzeczoznawcy. Niemniej zaistnienie tego uchybienia zdaje się być bezsporne, gdyż sąd II instancji stwierdził w skarżonym wyroku: „Sąd Okręgowy podziela



ocenę sądu I instancji wyrażoną w odniesieniu do zarzutu niesporządzenia operatu szacunkowego jako dotyczącego postępowania przed sądem upadłościowym” (k. 10 v.).

Pogląd Sądu Okręgowego wyrażony w zaskarżonym wyroku jakoby: „Przyjęcie dopuszczalności ponownego badania w niniejszym procesie, merytorycznych i [pisownia oryginalna] podstaw prawomocnych postanowień zapadłych w postępowaniu upadłościowym prowadziłyby do obejścia przepisów dotyczących zażalenia na postanowienia sędziego komisarza” (k. 10 v.), nie zasługuje na aprobatę. Odczytywany w sposób abstrakcyjny, w istocie prowadziłyby do kompleksowego wykluczenia badania ważności czynności prawnej, podczas gdy krąg podmiotów uprawnionych do złożenia zażalenia na postanowienia sędziego komisarza jest ograniczony. Uwzględnwszy ponadto, że postanowienie wydane na posiedzeniu niejawnym doręcza się upadłemu, osobom, których postanowienie dotyczy, oraz syndykowi, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, a postanowień dotyczących ogółu wierzycieli nie doręcza się wierzycielom (art. 220 Prawa upadłościowego), w świetle poglądu Sądu Okręgowego, prowadziłyby do wniosku, że wierzyciele muszą przez lata zachować najwyższą czujność, aby pozyskiwać wiedzę o wydawanych w postępowaniu upadłościowym postanowieniach, które nie byłyby im doręczane, bowiem w innym wypadku nie mieliby żadnej możliwości domagania się stwierdzenia nieważności czynności prawnych. Taka interpretacja byłaby również sprzeczna z postulatem, że w procesie upadłości prawo nie powinno sprzyjać osobom, które próbują osiągnąć korzyści kosztem wierzycieli. Trudno również wymagać, aby zwykły obywatel miał funkcjonować w przeświadczeniu permanentnego stanu domniemania braku zaufania do działań syndyka i sądu upadłościowego, a do tego w ostateczności prowadzi rozumowanie przedstawione w zaskarżonym orzeczeniu.

Sąd Okręgowy powołuje również wyrok Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2016 r., V CSK 662/15, wskazując, że: „na podstawie art. 58 § 1 k.c. nie można uznać umowy za nieważną z powodu niezachowania lub naruszenia przy jej zawarciu procedury przetargowej wymaganej przez ustawę. Artykuł 58 § 1 k.c. nie obejmuje naruszeń ustawy w tym zakresie i nie sankcjonuje ich. W razie niezachowania lub naruszenia procedury przetargowej wymaganej przez ustawę umowa może stać się

nieważna z mocy art. 58 k.c. jedynie wtedy, gdy uchybienie to wywrze wpływ na treść umowy - sprawi, że także treść umowy będzie sprzeczna z ustawą albo z zasadami współżycia społecznego” (k. 10 v.-11) – abstrahując od okoliczności czy rzeczywiście powyższe rozważania wspierają stanowisko Sądu Okręgowego, wskazać należy, że w zaskarżonym wyroku zabrakło innego istotnego fragmentu tegoż wyroku Sądu Najwyższego: „W sprawie nie zostało wykazane, aby treść lub cel kwestionowanej umowy były sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi normami prawa albo aby treść tej umowy pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego – i tym samym było rzeczywiście uzasadnione zastosowanie w sprawie art. 58 k.c.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2016 r., V CSK 662/15) – zatem Sąd Najwyższy przyjął możliwość zastosowania art. 58 k.c. pod kątem badania treści lub celu takich umów.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdzono również: „Sąd Okręgowy nie podziela oceny sądu I Instancji o nieważności spornej umowy jako sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz zasadami współżycia społecznego. Ocena ta pomija fakt, iż nawet w przypadku stwierdzenia nieważności przeniesienia własności na pozwanego P.B. nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) nadal stanowić będzie własność osoby trzeciej w stosunku do powodowych wspólnot” (k. 11 v.). Stanowisko takie pomija jednak doniosłość decyzji administracyjnej (podziałowej) z 2002 r., zgodnie z którą należało ustanowić stosowne służebności, czego nie dochowano. W tym miejscu raz jeszcze przypomnieć należy, że stało się tak, pomimo że [...] notariusz – R.G., współpracująca z biurem syndyka, przekazała nabywcy informację o istnieniu decyzji Prezydenta Miasta G. z 6 czerwca 2002 r., na podstawie której powstała działka (...), a z której wynika, iż przy jej nabyciu niezbędne jest ustanowienie nieodpłatnych służebności przechodu i przejazdu dla sąsiednich działek. Nabywca oświadczył, że nie zamierza ustanawiać nieodpłatnych służebności, w związku z czym notariusz odmówiła dokonania czynności wskazując, że zbycie działki „bez ustanowienia przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego będzie z mocy prawa nieważne” – przy czym pozwany 2 w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wskazał, że dyskusja i wymiana poglądów o wymogu ustanowienia służebności pojawiła się przed uzgodnieniem terminu aktu notarialnego, zatem odmowa nie została

sformalizowana w formie protokołu, o którym mowa w art. 81a ustawy Prawo o notariacie (zob. odpowiedź na skargę nadzwyczajną pozwanego 2, s. 6). Następnie, sprzedaż została tak przeprowadzona u notariusza z P. – wskazanego przez nabywcę – brak informacji, aby został on poinformowany o problemie ze służebnościami. Umowa sprzedaży spornej działki nie może zatem ostać się w obrocie prawnym, w związku z niewykonaniem obowiązków wynikających z decyzji podziałowej. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09, jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 u.g.n.). Warto również zwrócić uwagę, że w postanowieniu z 19 marca 2015 r., IV CSK 411/14, Sąd Najwyższy postawił tezę, że podział prawny polegający na przeniesieniu przez dotychczasowego właściciela prawa własności części swojej nieruchomości na rzecz innej osoby, niespełniający warunku dopuszczalności określonego w art. 93 ust. 3 u.g.n., skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.).

Oceniając w dalszej perspektywie, już samo ustanowienie odpowiednich służebności przed ewentualnym kolejnym zbyciem spornego gruntu dawałoby pewien minimalny poziom ochrony prawnej mieszkańcom osiedla, gwarantując przynajmniej możliwość korzystania z ciągów komunikacyjnych i dojazdów do garaży, ale być może obniżałoby wartość nieruchomości o tyle, że nie zostałyby wystawione ogłoszenie o jej sprzedaży za ponad 2 mln zł, z tytułem „pod budownictwo wielorodzinne” i informacją o możliwości zabudowy o wysokości 12 metrów i powierzchni 40%.

### III.

9. Ustalenie zaistnienia przesłanek szczegółowych kontroli nadzwyczajnej, pozwala przejść do rozstrzygnięcia tego, czy intensywność naruszeń prawa, do której doszło w zaskarżonym wyroku uzasadnia jego uchylenie celem zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego.

Na wstępie zaznaczyć należy, że Sąd Najwyższy nie podziela twierdzeń o naruszeniu art. 7 Konstytucji RP, ustanawiającego zasadę legalizmu, który to przepis został wspomniany dopiero w uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej (zob. skarga nadzwyczajna, s. 18, 33). Przepis ten, stanowiący, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, wyraża dwie pomniejsze zasady: legalizmu wymagającego działania na podstawie prawa oraz praworządności wymagającej przestrzegania prawa. Zasada legalizmu ma charakter formalny i wymaga, aby organy państwa działały wyłącznie na podstawie prawa i nie czyniły tego poza zakresem ich kompetencji (*ultra vires*). A skoro tak, to konieczne jest przyjęcie, że zarzut naruszenia art. 7 Konstytucji RP musi dotyczyć formalnych podstaw działań podejmowanych przez organy państwa (w tym również zakresu właściwości sądów), nie zaś zgodności z prawem merytorycznych rozstrzygnięć podejmowanych przez te organy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z: 15 grudnia 2021 r., I NSNc 147/21; postanowienia Sądu Najwyższego: 7 grudnia 2021 r., I NSNc 26/21; z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21).

Jak podkreślał Sąd Najwyższy, konieczność zapewnienia zgodności z art. 2 Konstytucji RP wymaga wzięcia pod uwagę sformułowanych w orzecznictwie i doktrynie zasad konkretyzujących tę normę ustrojową. Jednak Sąd Najwyższy nie może abstrahować od całokształtu zasady wyrażonej w tym przepisie Konstytucji RP, nawet jeśli nie wyeksplikowano z należyłą dokładnością, istotnych dla sprawy aspektów zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; z 3 sierpnia 2021 r., I NSNc 169/20; z 28 września 2021 r., I NSNc 107/21; z 29 września 2021 r., I NSNc 228/21; z 27 października 2021 r., I NSNc 180/21; postanowienie Sądu Najwyższego: z 6 października 2021 r., I NSNc 357/21).

Sąd Najwyższy stwierdza, że Sąd Okręgowy oddalając powództwo w oparciu o przesłanki formalne tj. (mniemanego) braku interesu prawnego i prawomocność orzeczeń sędziego komisarza, która miałyby ograniczać kognicję sądu cywilnego przy weryfikacji ważności umowy, zaniechał dogłębnego zbadania sprawy, co doprowadziło do braku udzielenia ochrony prawnej członkom powódek.

Innymi słowy, sąd odwoławczy działał na szkodę mieszkańców osiedla. Oznaczało to również zignorowanie społeczno-gospodarczego przeznaczenia oraz funkcji objętej pozwem nieruchomości oraz okoliczności, że jest ona niezbędna dla normalnego codziennego korzystania przez członków powódek z należących do nich nieruchomości. Umowa sprzedaży jest nie do pogodzenia z zasadą sprawiedliwości społecznej i interesem ogółu członków wspólnot mieszkaniowych oraz oznacza danie bezwzględnego prymatu interesowi wyłącznie majątkowemu osoby trzeciej, która nabyła działkę w okolicznościach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego, za kwotę wielokrotnie niższą niż ta, która złożyła się na jego rzekome roszczenia, które wysunął w ciągu kilku miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży. Ponadto, choć pozwany 2 twierdził, że zamierzał czerpać korzyści majątkowe wyłącznie ze znajdujących się na nieruchomości miejsc parkingowych, to treść wezwań do zapłaty nie świadczy o tym, by w pozostałym zakresie nieruchomości tę udostępnił członkom wspólnot mieszkaniowych nieodpłatnie. Powódki byłyby zmuszone do uiszczania pozwanemu 2 wynagrodzenia za korzystanie ze spornej nieruchomości, bowiem nie mogłyby w inny sposób zapewnić swoim członkom prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej oraz lokali odrębnych.

Przypomnieć należy, że sporna działka stanowi drogę wewnętrzną, chodniki oraz miejsce postojowe – jest zatem immanentnym elementem normalnej infrastruktury osiedlowej. Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę, że sprzedaż działki ma nabywcy pozwolić osiągać z tego tytułu zyski, a jest to możliwe tylko poprzez otrzymywanie opłat z tytułu służebności (skoro obowiązek ten ukonstytuowała decyzja podziałowa) albo też uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z miejsc postojowych.

Co więcej, powódki, dla potrzeb których wydzielona została ta działka, także są wierzycielami w postępowaniu upadłościowym. Działania pozwanego 1 zamiast doprowadzić do uzyskania zaspokojenia ich roszczeń, mogą prowadzić do przysporzenia im dodatkowych kosztów, których rozmiar i wysokość są trudne do określenia, m.in. w zakresie kosztów związanych z budową nowych miejsc parkingowych, czy ustanawiania służebności. Trudno uznać,

aby w świetle całokształtu ujawnionych okoliczności cel umowy sprzedaży (działanie na rzecz wierzycieli) został zrealizowany.

Zasadne zatem jest uznanie, iż uchylenie zaskarżonego wyroku w całości, jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

10. Orzeczenie co do istoty sprawy, oddalające apelacje pozwanych, ze względów wyrażonych już wyżej, pozwala usunąć stan niepewności prawnej związanej ze sprzedażą przez syndyka wewnętrznej działki drogowej oraz chroni członków powódek przed roszczeniami finansowymi zagrażającymi w dłuższej perspektywie istnieniu tychże wspólnot. Pozwala też uniknąć kolejnych postępowań sądowych w przedmiocie ustanowienia niezbędnych służebności drogi koniecznej dla części mieszkańców osiedla i stanowi istotny krok w kierunku uporządkowania sytuacji prawnej związanej z funkcjonowaniem przedmiotowej działki.

11. W kontekście niniejszej sprawy warto zwrócić uwagę, że do stwierdzonych w rozpoznanej sprawie rażących naruszeń prawa mogłoby nie dojść, gdyby postępowanie apelacyjne prowadził skład kolegialny, stwarzający w naturalny sposób możliwość wszechstronniejszego rozpoznania sprawy. Rozpoznawanie spraw apelacyjnych w składzie jednoosobowym rodzi istotne ryzyka dla możliwości rozpoznania apelacji w należyty sposób. Mechanizm ten, zapewne wprowadzony z intencją usprawnienia postępowań, w praktyce nie służy obiektywizacji wyroków zapadających w drugiej instancji, tak jak składy wieloosobowe.

12. Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 u.SN, uchylił zaskarżony wyrok w całości i orzekł co do istoty sprawy, oddalając apelacje pozwanych.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>18</sup> k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.

[K.O.]

[a.ł.]

