



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, 2 lutego 2010 r.

VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSPA-140-195(4)/09

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przekazuję przyjęte przez **Radę Ministrów stanowisko** wobec senackiego projektu ustawy:

- **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** (druk nr 2544).

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Infrastruktury do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

(-) Donald Tusk

Stanowisko Rządu
do senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
(druk sejmowy nr 2544)

Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 2544) stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. (sygn. akt SK 10/05), stwierdzającego niezgodność z Konstytucją RP art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zwanej dalej także jako u.s.m., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej, Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz o utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 154, poz. 1802).

Po wejściu w życie wskazanego wyroku Trybunału treść art. 44 u.s.m. została znowelizowana na mocy art. 1 pkt 34 obowiązującej od dnia 31 lipca 2007 r. ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.). Nowelizacja polegała na dodaniu w art. 44 ustępów 1¹ i 2¹ oraz zmianie brzmienia ustępu 4. Jej celem było przede wszystkim wzmocnienie ochrony osób, na rzecz których zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu. Uregulowania przyjęte w tym zakresie zostały uznane za zgodne ze wskazaniami Trybunału. Jednakże pojawiły się opinie, że w dalszym ciągu nie są dostatecznie zabezpieczone interesy wierzycieli spółdzielni w przypadku wygaśnięcia hipoteki w wyniku dokonania podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia (art. 44 ust. 1¹ i 2¹).

Celem regulacji proponowanych w przedmiotowym projekcie jest, jak wskazano w jego uzasadnieniu, konieczność pełnego wykonania wskazanego wyroku Trybunału.

Projekt przewiduje nowelizację art. 44 u.s.m. poprzez dodanie w nim ustępów 1², 2², 3¹ i 3² oraz zmianę brzmienia ustępów 2¹ i 4.

W uzasadnieniu projektodawca podaje, że regulacje zawarte w dodanych ust. 3¹ i 3² wykluczają „powstanie hipoteki łącznej w razie wyodrębnienia lokalu położonego w budynku mieszkalnym, który to znajduje się w nieruchomości obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy i zabezpieczającą inną wierzytelność niż kredyt, o którym mowa w art. 44 ust. 1¹ u.s.m.” oraz przyznają „wierzycielowi spółdzielni mieszkaniowej roszczenie o ustanowienie odpowiedniego zabezpieczenia dodatkowego w wypadku, gdy w oparciu o dotychczasowe brzmienie art. 44 ust. 2¹ u.s.m. hipoteka „zastępcza” nie mogła być ustanowiona lub gdy hipoteka taka nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia wierzytelności.

Podobne roszczenie powinno przysługiwać wierzycielowi także wtedy, gdy wskutek zmniejszenia się substratu hipoteki w wyżej opisanej sytuacji (tzn. przy innej wierzytelności aniżeli kredyt), jego zabezpieczenie jest niedostateczne.”.

Jako konsekwencję wprowadzenia ust. 3¹ i 3² w art. 44 u.s.m., proponuje się po ust. 1¹ dodanie ust. 1² o treści analogicznej do ust. 3².

Ponadto, zdaniem projektodawcy, należało wyłączyć stosowanie w przypadku ustanawiania dodatkowego zabezpieczenia, przepisów art. 6 ust. 4 i 5, ponieważ w praktyce znacznie utrudniałyby one ustanowienie owego dodatkowego zabezpieczenia.

Odnośnie do projektowanego wyłączenia stosowania przepisów art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m. w przypadku ustanawiania dodatkowego zabezpieczenia (art. 1 pkt 3 projektu), Rząd wskazuje na potrzebę szczególnie wnikliwego rozważenia propozycji. Należy bowiem rozważyć, czy ustanowienie dla wierzyciela dodatkowego zabezpieczenia na należącej do spółdzielni nieruchomości, bez wiedzy i woli osób uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawartych ze spółdzielnią umów o budowę lokali na tej nieruchomości, może być dopuszczalne w sytuacji, gdy miałyby spowodować jakiegokolwiek ograniczenia w dysponowaniu prawami tych osób lub pomniejszenie wartości posiadanych przez nie praw.

Jednocześnie, Rząd zwraca uwagę, że określenie przypadającego na każdy lokal spółdzielczy stanu zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami jest jednym z niezbędnych elementów uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m.). Prawomocna uchwała stanowi zaś ustawową podstawę do oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu notarialnych umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych oraz o przeniesieniu na ich rzecz własności tych lokali przez spółdzielnię (art. 42 ust. 5 u.s.m.).

A zatem w przypadku, gdy w stosunku do danej nieruchomości istnieje prawomocna uchwała, o której mowa wyżej, nie jest możliwe ustanawianie dla wierzyciela dodatkowego zabezpieczenia powodującego powiększenie przypadającego na każdy lokal spółdzielczy stanu zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami.

Dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, art. 44 ust. 2¹ u.s.m. należy zastąpić zwrot: „hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt” – zwrotem „istniejącej w dniu wejścia w życie ustawy hipoteki zabezpieczającej kredyt.”.

W związku z powyższym, Rząd wnioskuje ponadto o:

1. dookreślenia użytych w projektowanym art. 44 ust. 1², 2¹, 2² i 3² u.s.m. (art. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 projektu) pojęć:
 - „dodatkowe zabezpieczenie” - w szczególności poprzez wskazanie jego rodzaju i charakteru oraz formy i wartości (ekwiwalentności), oraz
 - „odpowiedni termin” - w szczególności poprzez określenie czasu jego trwania i ewentualnych sankcji w przypadku, gdyby spółdzielnia mieszkaniowa (z różnych przyczyn) na żądanie wierzyciela hipotecznego nie ustanowiła dodatkowego zabezpieczenia w „odpowiednim terminie”,
2. uzupełnienia przedmiotowego projektu o normy, które regulowałyby przypadki, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie mogła ustanowić dodatkowego zabezpieczenia z przyczyn od niej niezależnych (na przykład wystąpi brak nieruchomości, o której mowa

w art. 40 u.s.m., lub gdy na wszystkich nieruchomościach należących do spółdzielni będzie już ustanowiona odrębna własność lokali).

Ponadto, wnioskuje się o:

- wyjaśnienie pojęcia „pozostała część nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokalu”, użytego w dodawanym ust.1² i ust. 3² w art. 44 u.s.m. poprzez jednoznaczne ustalenie, czy pojęcie to obejmuje „nieruchomość wspólną” w znaczeniu nadanym ustawą o własności lokali,
- usunięcie wątpliwości dotyczących treści projektowanego art. 44 ust. 2¹ i ust. 3¹ w części odnoszącej się do „dnia wejścia w życie ustawy”, gdyż nie jest wiadome, czy chodzi o dzień wejścia w życie projektowanej nowelizacji, czy też o dzień 24 kwietnia 2001 r., kiedy zaczął obowiązywać art. 44 ustawy macierzystej,
- uzupełnienie przedmiotowego projektu o przepis nakładający obowiązek zawarcia w umowie przeniesienia własności lokalu oświadczenia, czy hipoteka obciążająca nieruchomość, z której wyodrębniana jest własność lokalu, zabezpieczała kredyt udzielany na potrzeby tej czy też innej nieruchomości z uwagi na możliwość powstania w praktyce stosowania przepisów art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ u.s.m. problemów z ustaleniem tej kwestii,
- uzupełnienie projektowanych rozwiązań o sytuację, w której następuje ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

* * *

Mając na uwadze argumenty projektodawcy przemawiające za wprowadzeniem proponowanych regulacji, Rząd pozytywnie opiniuje propozycje zmian zawarte w senackim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 2544), pod warunkiem przyjęcia przedstawionych powyżej uwag.