



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (22) 827-69-31
tel./fax (22) 827-29-87

Lustracja:
tel./fax (22) 828-65-23

Nr konta:
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07



Warszawa 29 lutego 2012r.

**Senat
Rzeczypospolitej Polskiej
Komisja Ustawodawcza
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa**

206/2012

W nawiązaniu do inicjatywy ustawodawczej Senatu dotyczącej projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 58) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia następującą opinię.

1.

Dostrzegamy zasadność inicjatywy ustawodawczej uwzględniającej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010r stwierdzającego niezgodność art.35 ust.4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją.

Należy mieć na uwadze, że przedstawiona propozycja uchylenia ust. 4 w art. 35 usm nie załatwia problemu dotyczącego regulacji stanu prawnego gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe. Nieuregulowany dotychczas stan prawny gruntów, na których spółdzielnie w przeszłości wybudowały budynki mieszkalne nie jest spowodowany przez spółdzielnie mieszkaniowe(ich niechęć, opieszałość). Problem leży po stronie samorządu terytorialnego (gmin), które przez wiele lat nie są w stanie z różnych powodów doprowadzić do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni.

Zjawisko wybudowania domów spółdzielczych na gruntach, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie miały prawa wieczystego użytkowania ani prawa własności występowało wyłącznie w stosunku do inwestycji realizowanych przed 1990 r. i było spowodowane ówczesnymi naciskami organów administracji państwowej na maksymalizację efektów budownictwa mieszkaniowego bez liczenia się z uwarunkowaniami prawnymi. Mając to na uwadze przy nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w 1990 r. zawarto przepis, który uprawniał spółdzielnie mieszkaniowe do uzyskania od Skarbu Państwa i gmin prawa użytkowania wieczystego gruntu bez wnoszenia pierwszej opłaty. Nie ma żadnych podstaw aby obecnie wszelkie konsekwencje finansowe inwestycji mieszkaniowych prowadzonych przed 1990 r. były przerzucone na osoby zamieszkujące te zasoby mieszkaniowe.

Państwo powinno przejąć na siebie ciężar finansowy uzyskania przez spółdzielnie mieszkaniowe prawa wieczystego użytkowania gruntów, natomiast późniejsze przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności mogłoby się odbywać na zasadach określonych ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

2.

Dostrzegamy także zasadność inicjatywy ustawodawczej uwzględniającej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005r stwierdzającego niezgodność art.44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją.

Przedstawiona propozycja nowelizacji art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez uchylenie ust. 1¹, 2¹ i 4 oznacza, że w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności

choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, **powstaje hipoteka łączna**. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyska on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości z **obciążeniem hipotecznym, a nie jak dotychczas bez obciążenia hipotecznego**.

Po uchyleniu ust. 2¹ dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegające na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby uprawnionej **nie spowoduje** wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. Aktualnie taka hipoteka wygasa a spółdzielnia w celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasa, obowiązana jest niezwłocznie obciążyć hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40.

Usunięcie ust. 2¹ oznaczać będzie, że przeniesienie własności lokali znajdujących się w nieruchomości obciążonej hipoteką, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości, na rzecz osób uprawnionych **będzie możliwe tylko z obciążeniem hipotecznym**.

Jakie jest uzasadnienie aby osoby uprawnione do przekształcenia swoich praw do lokali w prawo odrębnej własności na podstawie przepisów usm, które z braku możliwości przekształcenia praw do lokali dotychczas, choćby z powodu braku możliwości uregulowania stanu prawnego gruntów przez spółdzielnie, czy niekonstytucyjności niektórych przepisów usm, nie mogły uzyskać odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych, jeśli dokonali wszystkich spłat z tytułu kosztów budowy przypadających na ich lokale.

Dlaczego przez 11 lat obowiązywania usm tj. od 2001r. osoby na rzecz których spółdzielnie przenosiły własność lokali mogły uzyskać prawo własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

Jaki jest powód aby podmioty równe były traktowane nie jednakowo. Jak jest uzasadnienie aby obarczać niektóre podmioty uzyskujące odrębną własność pełną odpowiedzialnością za zobowiązania spółdzielni na ogólnych zasadach (art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wprowadzenie proponowanych rozwiązań uniemożliwi przekształcanie praw do lokali w nieruchomościach obciążonych hipoteką.

W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, że:

„Stwierdzenie, że prawnie chroniony interes wierzyciela hipotecznego sprowadza się do uzyskania stosownego zabezpieczenia wierzytelności z podstawowego stosunku obligacyjnego, ma znaczenie przesądzające dla oceny zakwestionowanej regulacji. Nawet bowiem przepis normujący wygaśnięcie hipoteki wskutek zaistnienia określonych okoliczności, niezależnych od woli i zachowania się wierzyciela hipotecznego, przy dalszym istnieniu wymagalnej wierzytelności, którą ta hipoteka zabezpieczała, **nie musi być per se uznany za sprzeczny z konstytucyjnymi standardami ochrony własności i innych praw majątkowych – o ile ustawodawca wprowadza inne i co najmniej równoważne środki ochrony interesów tegoż wierzyciela.**”

„Trybunał zdecydował się na odroczenie terminu wejścia w życie wyroku biorąc pod uwagę negatywne dla odrębnych właścicieli lokali skutki wynikające z natychmiastowego usunięcia zakwestionowanych przepisów z systemu prawnego. W takim bowiem przypadku musiałyby również znaleźć zastosowanie ogólne zasady

dotyczące wznowień postępowania wynikające z art. 190 ust. 4 Konstytucji. Trzeba mieć na uwadze okoliczność, że wykorzystanie tego środka przez skarżącego (tym bardziej przez inne podmioty) z chwilą natychmiastowego wejścia w życie wyroku Trybunału spowodowałoby powstanie stanu, w którym konieczny byłby powrót do zasad ogólnych – tj. przewidzianej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej, z możliwością jedynie podziału jej pomiędzy wyodrębnione nieruchomości. Sytuacja taka zabezpieczałaby w pełni interesy wierzycieli hipotecznych, których hipoteki zostały wykreślone na podstawie art. 44 ust. 1 u.s.m., jednakże – co istotne – pozostawałaby w sprzeczności z *ratio* przepisów normujących zasady przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo własności oraz skutki tej operacji w sferze obciążeń przypadających na poszczególne lokale. Naruszałaby także prawa do lokali, nabyte w stanie wolnym od obciążeń, przez osoby działające w zaufaniu do stanowiącego prawa. Taki stan rzeczy prowadzić mógłby do ukształtowania się sprzecznego z Konstytucją statusu prawnego właścicieli odrębnych lokali. W niniejszej sprawie jest to o tyle istotne, że przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności wiąże się z istotnymi obowiązkami i nakładami po stronie osoby, na której rzecz ma to nastąpić."

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski