



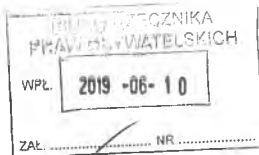
MINISTER  
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 04 czerwca 2019 r.

znak sprawy: DM-III.5.6304.22.2017.MD

telefon: 22 522 53 00

e-mail: [SekretariatDM@miir.gov.pl](mailto:SekretariatDM@miir.gov.pl)



RPW/34902/2019 P  
Data: 2019-06-10

Pan  
**Adam Bodnar**  
Rzecznik Praw Obywatelskich

Dotyczy: korespondencji w sprawie działań legislacyjnych, których celem byłoby zagwarantowanie osobom posiadającym tytuły prawne do lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowej ochrony przed powstaniem hipoteki łącznej

Szanowny Panie Rzeczniku,

Wskazać należy, że do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup>, dalej u.s.m., zostały wprowadzone rozwiązania (przepisy art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m.), mające na celu ochronę członków spółdzielni przed zbyt pochopnym obciążaniem hipoteką nieruchomości należących do spółdzielni<sup>2</sup>. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 6 ust. 4 u.s.m., jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Jak natomiast wynika z ust., przepis art. 6 ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony

<sup>1</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 845

<sup>2</sup> Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) dodany został art. 6 ust. 4 u.s.m.

hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

Powyższe regulacje zabezpieczają przed powstaniem hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej powstałej w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką.

W piśmiennictwie zauważa się także, iż wprowadzenie tych ograniczeń było konsekwencją jednoczesnych zmian w art. 44 ust. 1 i 2 u.s.m., dotyczących zabezpieczenia wierzycieli spółdzielni w przypadku wygaśnięcia hipoteki z powodu ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości obciążonej hipoteką.<sup>3</sup>

Zgodzić się przy tym należy, iż art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m., dotyczy przypadku, gdy kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, w ramach roboczej współpracy przedstawiona została przez Ministra Sprawiedliwości propozycja wprowadzenia unormowania, z którego jednoznacznie będzie wynikać, że do skutecznego ustanowienia hipoteki umownej na nieruchomości spółdzielni w każdym przypadku wymagana jest pisemna zgoda większości członków spółdzielni, tzn. również w sytuacjach, gdy hipoteka zabezpiecza wierzycelności inne niż kredyty. Rozwiązanie to zostanie dogłębnie przeanalizowane w ramach prac nad projektem zmian w u.s.m.

Ponadto informuję, że niezależnie od sygnalizowanego przez Pana Rzecznika problemu, trwają prace analityczne nad zakresem zmian, jakie należy wprowadzić w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>4</sup>. Należy zauważyć, że podczas prac parlamentarnych w

<sup>3</sup> Spółdzielnie mieszkaniowe red. Osajda 2018, wyd. 3/Królikowska

<sup>4</sup> (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596)

Senacie RP wprowadzone zostały zmiany, które znacząco zmodyfikowały regulacje zawarte w projekcie rządowym (druk nr 1624) i budzą wątpliwości natury konstytucyjnej.

Z uwagi na zbliżający się koniec kadencji Sejmu RP prace w ramach rządowego procesu legislacyjnego nad zmianami w u.s.m. podjęte zostaną po ukonstytuowaniu się Parlamentu nowej kadencji.

Z poważaniem,

MINISTER  
z up.  
*[Signature]*  
sekretarz stanu