



**IV.7000.251.2015.KD**

**Pan Andrzej Adamczyk**

**Minister Infrastruktury  
i Budownictwa**

Szanowny Panie Ministrze

Niniejszym pismem Rzecznik Praw Obywatelskich chciałby powrócić do problematyki, która była przedmiotem korespondencji z kierowanym przez Pana Ministra resortem na początku 2016 r. Sprawa dotyczy podjęcia działań legislacyjnych, których celem byłoby efektywne zagwarantowanie członkom spółdzielni mieszkaniowych, oraz pozostałym osobom posiadającym tytuły prawne do lokali w ramach spółdzielni mieszkaniowych, ochrony przed przerzucaniem na nich odpowiedzialności za długi spółdzielni oraz zapewnienie pełnej spójności pomiędzy przepisami prawa dotyczącymi tej problematyki. W szczególności zaś Rzecznik Praw Obywatelskich podnosił w dotychczasowej korespondencji problem braku korelacji pomiędzy obowiązującymi przepisami prawa. Z regulacji Prawa spółdzielczego i ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1222), w sposób jednoznaczny wynika, że wolą ustawodawcy było to, aby tytuły prawne, przysługujące do lokali mieszkalnych w ramach spółdzielni mieszkaniowej nie były zagrożone w sytuacji, gdy spółdzielnia jest zadłużona w stosunku do podmiotów zewnętrznych, np. z powodu złego skalkulowania ryzyka podjętej działalności inwestycyjnej. W praktyce jednak cel zamierzony przez ustawodawcę nie został osiągnięty z uwagi na odmienne skutki przepisów dotyczących upadłości spółdzielni oraz losów hipotek ustanowionych na nieruchomościach spółdzielczych celem zabezpieczenia spłaty zobowiązań spółdzielni. Przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), zgodnie z dotychczasowym utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego, dopuszczają bowiem w praktyce sytuację, w której hipoteki ustanowione na nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowych przekształcałyby się z mocy art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w hipoteki łączne obejmujące lokale, które *ex lege* - w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni - zmieniły status prawny ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności (lub we własność domu jednorodzinnego) - por. postanowienia z dnia 27 lutego 2014 r. o sygn. akt II CSK 349/13, II CSK 353/13, II CSK 357/13 oraz postanowienia z dnia 26 czerwca 2014 r. o sygn. akt II CSK 541/13, II CSK 543/13 i II CSK 550/13. Tym samym, w świetle wskazanych poglądów judykatury, istnieje realne niebezpieczeństwo przerzucenia na gruncie obowiązującego stanu prawnego zobowiązań spółdzielni mieszkaniowych na osoby, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym nawet na te, które w ogóle nie są członkami spółdzielni.

W odpowiedzi na wystąpienie Rzecznika z 8 lutego 2016r. w tej sprawie (znak jak wyżej), Rzecznik został poinformowany przez resort infrastruktury i budownictwa (pismo z 25 lutego 2016r., znak DM.IV.6304.21.2016.SP.2), że została podjęta w trybie roboczym współpraca z Ministerstwem Sprawiedliwości w celu przeanalizowania potrzeby wdrożenia inicjatywy legislacyjnej w omawianej sferze zagadnień. Współpracę taką uznano za konieczną i celową z uwagi na fakt, iż kwestie związane z hipotekami, uregulowanymi w ustawie o księgach wieczystych i hipotece znajdują się we właściwości Ministra Sprawiedliwości.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2014 r., poz. 1648 ze zm.) zwracam się z uprzejmą prośbą o poinformowanie Rzecznika, jakie ustalenia zostały przyjęte w omawianym zakresie w ramach wspomnianej roboczej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, a w szczególności, czy w sygnalizowanej sprawie zostaną podjęte działania legislacyjne, a jeśli tak, to jakie.

Z poważaniem

(-) [Stanisław Trociuk]