



IV.7000.251.2015.KD

**Pan Jerzy Kwieciński**

**Minister Inwestycji i Rozwoju**

Szanowny Panie Ministrze

Niniejszym pismem Rzecznik Praw Obywatelskich chciałby powrócić do problematyki, która była już w przeszłości przedmiotem korespondencji z kolejnymi Ministrami odpowiedzialnymi za mieszkalnictwo i spółdzielczość mieszkaniową.

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 przerwaniem na nich odpowiedzialności za długi spółdzielni oraz zapewnienie pełnej spójności pomiędzy przepisami prawa dotyczącymi tego zagadnienia.

Z przepisów Prawa spółdzielczego i ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 845), 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 2018 r., poz. 1816), zgodnie z dotychczasowym utrwalonym orzecznictwem 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 oraz – ostatnio - postanowienie z dnia 26 października 2017 r., II CSK 869/16. W załączeniu przekazuję kopię wystąpienia Rzecznika z dnia 23 lipca 2015r., w którym omawiany problem został szczegółowo przedstawiony.

Tym samym, w świetle wskazanych poglądów judykatury, istnieje realne niebezpieczeństwo przerwania 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 ostatnie wystąpienie Rzecznika z 7 lutego 2017r. w tej sprawie (znak jak wyżej), Rzecznik został poinformowany przez resort infrastruktury i budownictwa (pismo z 7 marca 2017r., znak DM.V.6304.22.2017.MD.11), że w przedmiotowym zakresie została podjęta w trybie roboczym współpraca z Ministerstwem Sprawiedliwości. W piśmie Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 21 marca 2016 r., znak: DL-I-070-19/16, wskazano, że niniejsza kwestia jest nader skomplikowana i nie pozwala na jednoznaczne przesądzenie kwestii odpowiedzialności rzeczowej nabywców odrębnej własności lokalu czy prawa do domu jednorodzinnego w toku postępowania upadłościowego, egzekucyjnego i likwidacyjnego. Wydaje się, że uzasadniony jest postulat zmiany obowiązującego stanu prawnego tak, aby jednoznacznie przesądzić, którego rodzaju prawom (czy prawom byłych spółdzielców stających się z mocy prawa właścicielami odrębnych obciążonych hipotecznie nieruchomości, czy też wierzyciela hipotecznego) przyznać prymat. Kwestia ta wymaga jednak dalszej analizy. Ewentualne skierowanie projektu założeń ustawy do rozpatrzenia przez Radę Ministrów uzależnione zostało od rekomendacji ekspertów, przy czym wstępnie przewidywane było na II kwartał 2018 r.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2179) zwracam się z uprzejmą prośbą o poinformowanie Rzecznika, jakie ustalenia zostały ostatecznie 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)

Załącznik:

Kopia pisma RPO z 23.07.2015r.