



IV.7000.251.2015.KD

**Pan Jarosław Gowin**  
**Wicepremier**  
**Minister Rozwoju, Pracy i**  
**Technologii**

Szanowny Panie Premierze,

Od 2015 roku przedmiotem aktywności Rzecznika Praw Obywatelskich pozostaje problem braku rozwiązania prawnego, które gwarantowałyby członkom spółdzielni mieszkaniowych, oraz pozostałym osobom posiadającym tytuły prawne do lokali w ramach spółdzielni mieszkaniowych, efektywną ochronę przed przerzucaniem 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 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1465), 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), zgodnie z dotychczasowym utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, dopuszczają 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 postanowienie z dnia 26 października 2017 r., II CSK 869/16).

W załączeniu przekazuję kopię wystąpienia Rzecznika z dnia 23 lipca 2015 r., 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.

Według ostatnich informacji, uzyskanych z Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju w przedstawionej sprawie (pismo z dnia 10.06.2019 r., kopia w załączeniu), 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 wierzytelności inne niż kredyt. Rozwiązanie to miało zostać dogłębnie przeanalizowane w ramach prac nad projektem zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały zostać podjęte po ukonstytuowaniu się Sejmu obecnie trwającej kadencji.

Niestety, pomimo upływu ponad roku, wspomniane wyżej rozwiązanie nie zostało wprowadzone do obrotu prawnego; w Sejmie nie ma również projektu zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020r., poz. 627), uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika, czy wspomniane wyżej prace legislacyjne zostały podjęte, a jeśli tak, to na jakim są etapie.

Zał. 2

Z poważaniem

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/