



MINISTER  
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Warszawa, 7 września 2015 r.

DM.IV.6304.60/2015.SP.3

Nk: 239645/15

**Pani  
Irena Lipowicz  
Rzecznik Praw Obywatelskich**

odpowiadając na wystąpienie z dnia 23 lipca 2015 r., znak: IV.7000.251.2015.MCH, w sprawie problematyki przekształcenia hipoteki ustanowionej dla nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w hipotekę łączną, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.), dalej u.s.m., przewiduje unormowania, które pozwalają członkom spółdzielni mieszkaniowych na kontrolowanie i współdecydowanie o sprzedaży nieruchomości przez spółdzielnię oraz obciążeniu nieruchomości spółdzielni hipoteką. Zauważyć należy, że stosownie do art. 1 ust. 7 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443, z późn. zm.), dalej u.p.s. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 5 u.p.s., do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia spółdzielni należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

Ponadto, stosownie do art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m., uchwałę (walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej) uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.

Podobne uprawnienia kontrole dla członków spółdzielni przewidziano w przypadku ustanowienia hipoteki na nieruchomości spółdzielni zabezpieczającej udzielony spółdzielni kredyt. W celu skutecznego obciążenia nieruchomości hipoteką zarząd spółdzielni musi dysponować zgodą zarówno rady nadzorczej (art. 46 § 1 pkt 3 u.p.s.), jak i większości członków mających prawa do lokali w budynkach znajdujących się na tej nieruchomości (art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m.). Zgodnie z art. 6 ust. 4 i 5 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 także do



**NARODOWA  
STRATEGIA SPÓJNOŚCI**

Ministerstwo  
Infrastruktury i Rozwoju  
ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa

tel. 22 522 53 00  
fax 22 522 53 04  
www.mir.gov.pl  
www.funduszeuropejskie.gov.pl

UNIA  
EUROPEJSKA



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.

W doktrynie prawa przyjmuje się, że dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności pieniężnej (zaciągniętego kredytu bankowego) nie można ustanowić hipoteki na innej nieruchomości niż ta, na której ma być realizowane zadanie inwestycyjne, oraz że pisemnej zgody większości członków spółdzielni nie można zastąpić uchwałą walnego zgromadzenia.

Wskazać należy, że naruszenie którejkolwiek z dwóch przesłanek wymienionych w art. 6 ust. 4 u.s.m. stwarza dla sądu wieczystoksięgowego przeszkodę w dokonaniu w księdze wieczystej wpisu hipoteki, o którym mowa w art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.).

W przypadku hipotek ustanawianych w celach zabezpieczenia wierzytelności innej niż kredyt, o której mowa w art. 6 ust. 4 u.s.m., zastosowanie znajdzie art. 46 § 1 pkt 3 u.p.s., stosownie do którego do zakresu działania rady nadzorczej (spółdzielni) należy podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. Uchwała rady nadzorczej zezwalająca na nabycie lub obciążenie nieruchomości jest przesłanką ważności umowy zawieranej przez zarząd w imieniu spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1999 r. III KKN 682/98). Pod pojęciem obciążania nieruchomości należy rozumieć w szczególności ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, np. hipoteki.

Odnosząc się do poruszonej w wystąpieniu Rzecznika Praw Obywatelskich kwestii skutków ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej (odpowiednio również wszczęcia postępowania egzekucyjnego i likwidacyjnego) związanych z możliwością obciążenia hipoteką łączną prawa odrębnej własności lokali powstałych z mocy prawa jako efekt sprzedaży majątku spółdzielni (własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości), zauważyć należy, iż normy prawa upadłościowego jako generalną zasadę przyjmują, że sprzedaż składników majątku upadłego powoduje wygaśnięcie praw je obciążających, z wyjątkiem praw wymienionych w ustawie (por. art. 313 i art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, dalej p.u.n.). Tym samym, sprzedaż nieruchomości upadłego obciążonej hipoteką wiąże się z wygaśnięciem hipoteki, co z kolei pociąga za sobą nabycie prawa dla zabezpieczonego wierzyciela do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonego składnika mienia.

W przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, prawo upadłościowe przewiduje wyjątek, gwarantując posiadaczom tych praw możliwość przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego w prawo własności (art. 86 p.u.n.), a ponadto u.s.m. w art. 17<sup>18</sup> gwarantuje przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw w prawo własności w przypadku nabycia majątku spółdzielni przez inny podmiot niż spółdzielnia. Rozwiązania te w pełny sposób mają charakter ochrony, gdyż ich brak powodowałby, że sprzedaż majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej pociągałaby za sobą wygaśnięcie spółdzielczych praw własnościowych z prawem dla posiadacza tych praw do zaspokojenia z ceny sprzedaży w trybie art. 345 i następnym p.u.n.

W świetle powołanych w stanowisku Rzecznika Praw Obywatelskich przepisów Konstytucji rozwiązania te należy uznać za właściwe, gdyż zapewniają posiadaczom spółdzielczych własnościowych praw status odpowiadający prawom właściciela lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.

W odniesieniu do interpretacji przepisów prawa upadłościowego w powiązaniu z art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaprezentowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz ewentualnym jej zastosowaniem w sprawie upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, należy wskazać co następuje.

W dostępnych uzasadnieniach orzeczeń Sądu Najwyższego, w których wypowiedziano stanowisko, że ustanowienie odrębnej własności lokali, także w trybie art. 17<sup>18</sup> u.s.m., stanowi podział nieruchomości ze



skutkiem przewidzianym w art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stan faktyczny przedstawiony w tych orzeczeniach wskazuje na istnienie hipoteki przymusowej łącznej w momencie sprzedaży majątku spółdzielni. Były to więc przypadki, gdy nie tylko nieruchomości spółdzielni (własność lub użytkowanie wieczyste), ale także poszczególne spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu były obciążone hipoteką. W takiej sytuacji trudno nie zgodzić się z tezą wyrażoną przez Sąd Najwyższy, wedle której sprzedaż w ramach postępowania upadłościowego majątku spółdzielni nie powinna powodować wygaśnięcia hipoteki przymusowej łącznej istniejącej na tych prawach spółdzielczych, które przekształcają się w odrębną własność i de facto nie stanowią przedmiotu transakcji sprzedaży (por. orzeczenia SN wydane w sprawach: II CSK 537/13, II CSK 541/13, II CSK 550/13, II CSK 349/13, II CSK 535/13, II CSK 357/13), albowiem nie zachodzi tutaj możliwość zaspokojenia się wierzyciela z ceny sprzedaży własnościowego prawa spółdzielczego (prawo to nie jest przedmiotem zbycia). W stanie faktycznym, który stanowił kanwę orzeczeń Sądu Najwyższego, hipoteka obciążająca nowopowstałe nieruchomości lokalowe nie powstała więc dlatego, że „zadziałał” art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i istniejąca uprzednio na nieruchomości przekształciła się ex lege w hipotekę łączną, ale dlatego, że ulegające przekształceniu prawa własnościowe do lokali spółdzielczych były już obciążone hipoteką.

Jakościowo inną sytuacją jest natomiast taka, w której w dniu sprzedaży majątku spółdzielni mieszkaniowej hipoteka jest ustanowiona wyłącznie na nieruchomości spółdzielni (własności, użytkowaniu wieczystym), a nie na poszczególnych spółdzielczych prawach własnościowych (do lokalu, domu jednorodzinnego). W takiej bowiem sytuacji sprzedaż nieruchomości pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (por. 313 ust. 2 p.u.n.) i prawo takie (jako już nieistniejące) nie może przekształcić się w hipotekę łączną obciążającą wyodrębnione lokale. Stanowisko to jest spójne z funkcją, jaką spełniają w praktyce własnościowe spółdzielcze prawa, które są w istocie w wielu aspektach zrównane z prawem własności, chociażby przez to, że możliwe jest ustanowienie na nich hipoteki.

Rozważając możliwe zmiany regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy mieć na względzie, że rozwiązania mające na celu wyeliminowanie powstawania hipoteki łącznej w przypadku wyodrębnienia z nieruchomości spółdzielni (obciążonej hipoteką) nieruchomości lokalowej na rzecz podmiotu innego niż spółdzielnia funkcjonowały już na gruncie przedmiotowej ustawy. Do dnia 31 grudnia 2006 r. obowiązywał bowiem art. 44 ust. 1 u.s.m., który stanowił, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasły. Art. 44 ust. 2 u.s.m. stanowił, że w przypadkach, o których wyżej mowa, spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana była obciążyć inną nieruchomość stanowiącą jej własność hipoteką, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła. Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny, w sprawie o sygn. akt SK 10/05 orzekł o niezgodności ww. przepisów z art. 64 ust. 2 w związku z art. 2, art. 20 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z późn. zm.) z dniem 31 lipca 2007 r. w art. 44 dodany został ust. 1<sup>1</sup> i 2<sup>1</sup>, stanowiące – podobnie jak przepisy derogowane wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego – lex specialis w stosunku do art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. stanowił, że w przypadku podziału nieruchomości będącej własnością 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, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach u.s.m., to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez ograniczeń hipotecznych, z zastrzeżeniem art. 45 ust. 1. Z kolei wedle art. 44 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1<sup>1</sup>, powodowało wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie uchwały zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie zobowiązana była obciążyć hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość.



W ocenie ustawodawcy nowe regulacje nie doprowadziły jednak do sanacji konstytucyjności u.s.m. we wskazanym zakresie i z dniem 4 grudnia 2012 r. zostały one uchylone (art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. poz. 989). W przekonaniu projektodawców zmiany ustawy nie było bowiem możliwe skuteczne naprawienie przepisów art. 44 ust. 1<sup>1</sup> i 2<sup>1</sup> u.s.m. z poszanowaniem wszelkich zasad i wartości konstytucyjnych. Natomiast ewentualna ingerencja w treść art. 44 u.s.m. mogłaby prowadzić do dalszego pogłębienia problemu pokrzywdzenia niektórych wierzycieli hipotecznych.

Odnosząc się zatem do postulatu podjęcia działań legislacyjnych w celu zagwarantowania 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 zapewnienia pełnej spójności pomiędzy przepisami prawa dotyczącymi tej problematyki, informuję Panią Rzecznik, że wobec tego, iż nie zostały rozpatrzone przez Parlamentarzystów wchodzących w skład sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego wszystkie wniesione do niej projekty ustaw, w Ministerstwie podjęto prace nad rozwiązaniami, które będą mogły być wykorzystane w przypadku zakończenia bieżącej kadencji Sejmu przed uchwaleniem ustawy odnoszącej się m.in. do opisywanego problemu. Kwestie podniesione w niniejszym wystąpieniu będą przedmiotem analizy w ramach prowadzonych prac nad propozycjami rozwiązań legislacyjnych w tym zakresie.

Jednocześnie uprzejmie informuję Panią Rzecznik, iż przedstawiając propozycje rozwiązania omawianego problemu należy mieć na uwadze kwestie podniesione przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05, a w szczególności pogląd Trybunału, że w przypadku instytucji hipoteki ustawodawca, dokonując ewentualnych zmian, winien zachować wyjątkową wstrzeźliwość i ostrożność. Stanowi ona bowiem fundament kultury prawnej i kształtowanego na jej bazie ładu normatywnego. Ewentualnie prace nad zmianą przepisów powinny mieć zatem na względzie zarówno interes członków spółdzielni, jak i wierzycieli spółdzielni.

z up.

MINISTER  
Paweł Orłowski  
Podsekretarz Stanu

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Departamentu Mieszkalnictwa

Eliza Ciojnicka

DYREKTOR  
Departamentu Mieszkalnictwa

NARODOWA  
STRATEGIA SPÓJNOŚCI

Dorota Bortnowska

4

UNIA  
EUROPEJSKA



Stawek  
03.09.2015r.

eliza  
03.09.2015