



PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 15 września 2009 r.

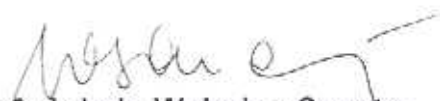
BSA I - 021- 114/09

Pan
Piotr ZIENTARSKI
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 lipca 2009 r., BPS/KU-034/613/11/09
uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *projektu ustawy o zmianie
ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 613)*.

Z wyrazami szacunku

wz.


Prof. dr hab. Walerian Sanetra
Prezes Sądu Najwyższego
Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych
i Spraw Publicznych



SĄD NAJWYŻSZY
BIURO STUDIÓW i ANALIZ
Pl. Krasieńskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 15 września 2009 r.

BSA I- 021-114/09

UWAGI

do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 613)

Projekt będący przedmiotem opinii nastrocza sporo uwag krytycznych. Stanowi on próbę poprawienia nowelizacji art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz.1116, z późn. zm.; dalej: usm) dokonanej na mocy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz.872 ze zm.) z dniem 31 lipca 2007 r. Wspomniana nowelizacja miała, jak wiadomo, wyeliminować mankamenty dawnych ustępów 1 i 2 art. 44 usm, uchylonych w następstwie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05. Można jednak mieć wątpliwości co do tego, czy wspomniany cel został osiągnięty w Projekcie, a w każdym razie, czy został osiągnięty w stopniu wystarczającym.

Opiniowany Projekt nie przewiduje żadnych zmian w treści art. 44 ust. 1¹ usm. Przepis ten zastąpił dawny ustęp1 tego artykułu, uznany przez Trybunał za sprzeczny z Konstytucją. Jednakże w doktrynie wyrażono pogląd, że nadal obciążony jest on wadami swego poprzednika. W obszernej i skrupulatnie udokumentowanej pracy („Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie”, Warszawa 2007) M. Bednarek wylicza (s. 780- 785) liczne niejasności i inne mankamenty art. 44 ustępu 1¹. Zasadnicze znaczenie ma zarzut, że przepis ten nadal narusza prawa majątkowe wierzycieli hipotecznych. W rezultacie autorka dochodzi do wniosku, że odpowiednikowi dawnego ustępu 1 także można postawić zarzut sprzeczności z Konstytucją. Argumentacja autorki, będącej wybitną przedstawicielką doktryny w zakresie problematyki prawa rzeczowego, jest przekonująca. Projekt noweli art. 44 usm nie wprowadza zaś żadnych zmian do ustępu 1¹.

Także ustęp 2¹ w wersji aktualnie obowiązującej został uznany za część doktryny za niespełniający wymagań wynikających z wyroku TK z 21 grudnia 2005 r. Interesy wierzycieli hipotecznych nie są w nim odpowiednio zabezpieczone, gdyż w miejsce hipoteki – prawa skutecznego *erga omnes* – uzyskują oni jedynie prawo względne, roszczenie, w dodatku skuteczne tylko w określonych warunkach. Opiniowany projekt stara się wzmocnić ochronę wierzycieli w sytuacji objętej hipoteką dotychczasowego ustępu 2¹ przez dodanie zdania trzeciego, przyznającego wierzycielowi prawo żądania od spółdzielni „dodatkowego zabezpieczenia w odpowiednim terminie”. Tak ogólnie określony środek nie pozwala jednak na posłużenie się konstrukcją z art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Ochrona interesów wierzycieli hipotecznych nadal więc wydaje się niedostateczna, aczkolwiek propozycja Projektu nieco ją wzmacnia w porównaniu z treścią obecnego ustępu 2¹.

Kolejnym novum mają być ustępy 3¹ i 3² w art. 44. Pierwszy z nich nastrocza poważne wątpliwości interpretacyjne. Niejasny jest mianowicie stosunek tego przepisu do nowelizowanego ustępu 2¹: można odnieść wrażenie, że oba przepisy regulują tę samą (częściowo) sytuację, ale w różny sposób. Użyte w ust. 3¹ określenie „hipoteka (...) zabezpieczająca inną wierzytelność niż ta, o której mowa w ust. 1¹” obejmuje bowiem także „hipotekę zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości”, w rozumieniu ust. 2¹. Zarazem rozwiązanie przyjęte w ust. 3¹ jest odmienne od zawartego w ust. 2¹. Być może pod pojęciem wierzytelności „innej niż ta, o której mowa w ust. 1¹” autorzy Projektu rozumieją wierzytelność, która w ogóle nie wynika z udzielonego spółdzielni kredytu, jednakże nie jest to wyrażone dostatecznie jasno. Wierzytelnością „inną niż ta, o której mowa w ust. 1¹” jest przecież także wierzytelność, o której mówi ust. 2¹. W rezultacie rozgraniczenie hipotek wszystkich trzech przepisów, tj. ust. 1¹, 2¹ i 3¹, nastrocza trudności.

Nowy ust. 3² obarczony jest podobnym mankamentem co dodane do ust. 2¹ nowe zdanie trzecie: stara się wprowadzić przyznać wierzycielom hipotecznym rekompensatę za zmniejszenie wartości przedmiotu ich zabezpieczenia (w tym wypadku - ze względu na wyłączenie hipoteki łącznej w sytuacji podziału nieruchomości spółdzielczej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu lub lokali na rzecz osoby innej niż spółdzielnia), jednakże uprawnienie wierzyciela nie jest dostatecznie

skonkretyzowane. Poza tym rysuje się asymetria między aktualnym ust.1¹ i projektowanymi ust. 3¹ i 3². W pierwszym z tych przepisów nie ma w ogóle mowy o losach dotychczasowej hipoteki, podczas gdy dla podobnej sytuacji objętej hipoteką projektowanego ust. 3¹ nowy ustęp 3² przewiduje – aczkolwiek chyba niewystarczającą – rekompensatę dla wierzyciela hipotecznego.

Na zakończenie wypada zauważyć, że zdaniem niektórych specjalistów z zakresu problematyki prawa spółdzielczego poprawne rozwiązanie problemu wpływu podziału nieruchomości spółdzielczej przez ustanowienie odrębnej własności lokalu na obciążającą tę nieruchomość hipotekę da się osiągnąć jedynie przez powrót do zasad ogólnych, tj. do rozwiązania zawartego w art. 76. ust.4 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. Z 2001, Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.).