



Warszawa, dnia 26 sierpnia 2009 r.

DL-P-II-4162-6/09

dot.: BPS/KU-034/613/2/09

Pan
Piotr Zientarski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 lipca 2009 r. przedstawiam następującą opinię o projekcie *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (druk senacki Nr 613).

Przedmiotowy projekt ustawy stanowi uzupełnienie zmian wprowadzonych 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), mających na celu realizację wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. (sygn. akt SK 10/05), mocą którego stwierdzona została sprzeczność z Konstytucją art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116).

Ministerstwo Sprawiedliwości akceptuje co do zasady zmiany zawarte w projekcie.

Wydaje się jednak, iż należałoby rozważyć uzupełnienie przepisu art. 44 ust. 1¹ o zapis analogiczny jak w projektowanym art. 44 ust 3². W ten sposób osiągnięty zostałby podobny zakres ochrony wierzycieli hipotecznych – niezależnie od tego, z jakiego tytułu przysługują im wierzytelności.

Rozwiązanie takie usunęłoby również wątpliwości interpretacyjne dotyczące skutków wyodrębnienia własności lokalu w nieruchomości, na której ustanowiona została hipoteka zabezpieczająca kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej

nieruchomości – rozstrzygając, iż w takim przypadku hipoteka obciąża nadal pozostałą część nieruchomości (analogicznie, jak to zostało przyjęte w projektowanym art. 44 ust 3²).

Aczkolwiek nie wiąże się to bezpośrednio z wykonaniem wyroku Trybunału Konstytucyjnego, któremu służy przedmiotowy projekt ustawy, to jednak wskazać należy również, iż w praktyce stosowania przepisów art. 44 ust. 1¹ i 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstawać mogą niekiedy problemy z ustaleniem, czy hipoteka obciążająca nieruchomość, z której wyodrębniana jest własność lokalu, zabezpieczała kredyt udzielany na potrzeby tej czy też innej nieruchomości. Dlatego też celowe byłoby rozważenie uzupełnienia projektu o przepis nakładający obowiązek zawarcia stosownego oświadczenia w umowie przeniesienia własności lokalu.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że Minister Sprawiedliwości nie jest organem właściwym w zakresie sporządzenia oceny skutków finansowych projektowanych rozwiązań. Regulacje zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obejmują kwestie z zakresu mieszkalnictwa, w których organem właściwym jest Minister Infrastruktury – zgodnie z art. 9a ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437, z późn. zm.) w zw. z § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

Z wyznaczenia

Zbigniew Wrona
z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
Zbigniew Wrona
PODSEKRETARZ STANU