

A P E L  
VII Walnego Zgromadzenia  
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie  
obradującego w dniach 29 maja – 3 czerwca 2015 r.  
do komitetów wyborczych

**Projekt inicjatywy ustawodawczej  
w zakresie ograniczenia obciążeń rzeczowych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przysługujących na prawach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu**

Przedmiotowa inicjatywa ustawodawcza podyktowana jest rozprzestrzenianiem się niebezpiecznego zjawiska wśród właścicieli własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz odrębnej własności lokali w budynkach wielolokalowych polegającego na obciążaniu tych praw ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek różnego rodzaju (zwykła, kaucyjna), zwłaszcza na rzecz banków i innych instytucji finansowych, w związku z zaciąganiem pożyczek i kredytów. Niebezpieczeństwo tego zjawiska sprowadza się do sytuacji, w których kredytobiorca nie spłaca zaciągniętego kredytu (bądź też spłaca go), ale nie spłaca również zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Roszczenia kredytodawcy zwykle są zabezpieczone hipoteką i to w wysokości, która w całości pokrywa, a nawet przewyższa wartość obciążonego prawa. Skutkiem tego, w procesie egzekwowania należności przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe, wierzyciel hipoteczny jest co do zasady jedynym podmiotem, który zostaje zaspokojony, natomiast pozostali wierzyciele, reprezentujący budownictwo wielolokalowe i ogół mieszkańców, muszą z własnych środków pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez nierzetelnego kredytobiorcę. **Zobowiązania te de facto pokrywają inni mieszkańcy**, wskutek koniecznego rozkładania na nich kwot niezapłaconych czynszów przez niektórych spółdzielców lub członków wspólnot. Powyższa praktyka w istocie prowadzi więc do patologicznego uprzywilejowania pozycji instytucji kredytowych (banków) kosztem zrzeszenia mieszkańców (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe), gdyż nawet jeśli dojdzie do skutecznej egzekucji z nieruchomości przez sprzedaż (z uwagi na wysokość kredytu i hipoteki), to jedynym podmiotem, który zaspokoi swoje należności (i de facto jeszcze wypracuje zysk) jest instytucja kredytowa (bank).

Innym aspektem jest brak instrumentów prawnych dyscyplinujących wierzycieli hipotecznych o szczególnym statusie (banki) do niezwłocznych działań, skutkiem których nastąpi zbycie przedmiotu hipoteki na rzecz osoby trzeciej i ewentualne odblokowanie zatorów płatniczych związanych z danym lokalem. Jedynie celem wskazania jak istotnym problemem na rynku mieszkaniowym jest tolerowanie przez banki sytuacji, w której kredytobiorca spłaca kredyt hipoteczny, **a nie spłaca bieżących opłat czynszowych dotyczących przedmiotu hipoteki** (kwoty od kilku do kilkunastu tysięcy zł) podajemy, że żaden z banków, które w ostatnim czasie informowaliśmy o zaległościach w opłatach czynszowych kredytobiorców (**pomimo ewidentnej niewypłacalności kredytobiorców**), nie wypowiedział umów kredytu hipotecznego ani nie podjął żadnych działań dyscyplinujących kredytobiorców. Na marginesie należy również podnieść, że Spółdzielnia w związku z zaobserwowaną praktyką banków zwróciła się do Komisji Nadzoru Bankowego o podjęcie czynności kontrolnych, celem ustalenia, czy nie doszło do naruszenia przez banki przepisów ustawy Prawo bankowe.

Przedstawione powyżej aspekty uzasadniają rozważenie takich zmian legislacyjnych, które:

- 1) wprowadzą ustawową kontrolę obciążania prawa własności w budynkach wielolokalowych, która zapewniając co do zasady swobodę w zakresie rozporządzania tymi prawami, uszanuje i zabezpieczy prawa innych uczestników obrotu prawnego (pozostałych podmiotów posiadających tytuły prawne do lokali w budynkach wielolokalowych),
- 2) wprowadzą przyspieszone procedury windykacyjne, **w szczególności określą wiążące terminy ustawowe wszczynania i prowadzenia egzekucji przez wierzycieli hipotecznych (banki)**, w celu jak najszybszego uwolnienia lokalu od osób będących nierzetelnymi dłużnikami,
- 3) wprowadzą automatyczne mechanizmy ustawowe zabezpieczające roszczenia spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych z tytułu opłat związanych z korzystaniem z obciążonych hipotecznie lokali.

Mając na uwadze powyższe należy również podnieść, iż celem powyższej inicjatywy nie jest uszczuplenie uprawnień wynikających z prawa własności, jak też szczególnej pozycji banków. Istotą

tego wystąpienia jest ochrona praw innych jednostek i określonej zbiorowości przed niefrasobliwym rozporządzaniem tym prawem przez indywidualny podmiot oraz przed jego nierzetelnością w regulowaniu swoich zobowiązań bez względu na przyczynę.

W tej sytuacji konieczne wydaje się dokonanie co najmniej takich zmian ustawowych, które zagwarantują na poziomie minimalnym (np. do wysokości 5%-10% wartości rynkowej lub zbywczej lokalu) uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych – reprezentujących interesy ogółu mieszkańców (względem innych wierzycieli), w przypadku egzekwowania przez nie opłat wynikających z eksploatacji lokalu mieszkalnego. W ocenie autora niniejszego wystąpienia wprowadzenie powyższej zmiany nie tylko zabezpieczy w stopniu minimalnym interesy mieszkańców budynków wielorodzinnych, ale również zdyscyplinuje banki do lepszego monitorowania wypłacalności kredytobiorców oraz optymalniejszego zarządzania ryzykiem kredytów hipotecznych.

Wnioskowane zmiany mieszczą się w specyfice prawa mieszkaniowego oraz nie naruszają zakresu i istoty art. 140 K.c., jak też stosownych przepisów Konstytucji o ochronie własności.