



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# **Zapis stenograficzny** **(1123)**

Wspólne posiedzenie  
Komisji Gospodarki Narodowej (171.)  
oraz Komisji Ustawodawczej (232.)  
w dniu 6 października 2009 r.

VII kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 613).

*(Początek posiedzenia o godzinie 15 minut 05)*

*(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Gospodarki Narodowej Jan Wyrowiński)*

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Szanowni Państwo, w imieniu przewodniczącego Komisji Ustawodawczej, pana senatora Zientarskiego i swoim własnym, czyli przewodniczącego Komisji Gospodarki Narodowej, otwieram posiedzenie połączonych komisji.

W porządku obrad jest pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to inicjatywa senackiej Komisji Ustawodawczej.

Czy są jakieś uwagi do porządku obrad? Nie ma.

Senatorem sprawozdawcą jest pan senator Bohdan Paszkowski.

Bardzo proszę, Panie Senatorze, o krótkie wprowadzenie w meritum.

**Senator Bohdan Paszkowski:**

Projekt tej ustawy związany jest z próbą wykonania wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. przez Komisję Ustawodawczą. Wyrok ten został opublikowany 29 grudnia 2005 r. i od tego czasu obowiązuje.

Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności z konstytucją art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozpatrywana kwestia wiązała się z ochroną praw wierzyciela w przypadku, w którym następuje wyodrębnienie własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Problem polegał na tym, że Trybunał Konstytucyjny orzekał w tejże sprawie, biorąc pod uwagę brzmienie art. 44 przed nowelizacją, której dokonano później.

Przytoczę sentencję wyroku oraz najistotniejsze kwestie, które poruszył Trybunał Konstytucyjny. Uznał on, że art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowił, że wyodrębnienie na własność choćby jednego lokalu w stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej nieruchomości, na której istniała hipoteka, powoduje, że wygasa ona na tej nieruchomości. Ust. 2 art. 44 stanowił, że z tego powodu spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do obciążenia innej swojej nieruchomości. Trybunał Konstytucyjny uznał przede wszystkim, że przepis ten nie ochrania wierzyciela, bo równie dobrze mogłaby zaistnieć taka sytuacja, że spółdzielnia nie będzie już miała innej nieruchomości lub też jej wartość będzie mniejsza niż wartość hipoteki, która obciążała poprzednią nieruchomość. Ponieważ brzmienie tego przepisu nie było być może dokładne, później nałożyło się jeszcze na tę sytuację orzeczenie Sądu Najwyższego, który uznał, że wystarczyło wyodrębnienie choćby jednego lokalu, aby hi-

---

poteka na danej nieruchomości wygasa. Z tym przepisem nie korespondowało brzmienie innego przepisu z tejże ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynikało z niego, że w przypadku jednoczesnego wyodrębniania wszystkich lokali w danym budynku, który stanowił zabezpieczoną hipotekę, powstawała hipoteka łączna. Innymi słowy, była to hipoteka łączna zarówno w stosunku do spółdzielni, jak i w stosunku do wyodrębnionych na własność lokali. Tak więc dwie sytuacje faktyczne o podobnych charakterze były niejednoznacznie traktowane na gruncie prawa spółdzielczego. Trybunał Konstytucyjny zarzucił, że z jednej strony spółdzielnia nie gwarantuje odpowiedniej ochrony praw wierzyciela w tym zakresie, a z drugiej strony zachodzi sytuacja nierównego traktowania dwóch sytuacji faktycznych: pierwszej, kiedy następuje pojedyncze wyodrębnianie lokali i wtedy hipoteka na danej nieruchomości wygasa, oraz drugiej, kiedy następuje jednoczesny proces wyodrębniania własności lokali na danej nieruchomości i wtedy powstaje hipoteka łączna, która polega na tym, że zabezpieczone są prawa hipoteczne zarówno w przypadku spółdzielni, która była poprzednio właścicielem tejże nieruchomości, jak i spółdzielców, czyli właścicieli wyodrębnionych nowych lokali, którzy przekształcili swoje prawo własności. Taka była linia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego.

Już po tym orzeczeniu zmieniono przepisy prawne art. 44 w wyniku nowelizacji w tym zakresie. W tej chwili mamy taką sytuację, że hipoteka łączna nie powstaje w przypadku, kiedy dochodzi do polegającego na wyodrębnieniu własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia podziału stanowiącej własność spółdzielni nieruchomości, która jest obciążona hipoteką istniejącą już w dniu wejścia w życie ustawy i zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości. Inaczej mówiąc – to jest już zapisane w ustawie – ta hipoteka nie obciąża właściciela wyodrębnionej nieruchomości, z reguły wcześniejszego spółdzielcę, który przekształcił swoje prawo.

Jednak w ocenie Biura Legislacyjnego i naszej komisji, która rozpatrywała projekt tej ustawy, orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego nie zostało do końca wykonane poprzez nowelizację art. 44. Dlatego proponujemy, żeby dodać do art. 44 jeszcze kilka przepisów, które zmierzają do tego, aby zwiększyć ochronę praw wierzyciela i jednoznacznie określić, że w przypadku wyodrębnienia lokalu położonego w budynku mieszkalnym, który znajduje się na nieruchomości obciążonej hipoteką, nie powstaje hipoteka łączna. Ponadto doprecyzowujemy, że chodzi tutaj nie tylko o kwestie związane z kredytem jako podstawą ustanowienia hipoteki, ale również inne wierzytelności. Poza tym nasza propozycja zakłada, że te przepisy stosuje się również do takich sytuacji, kiedy hipoteka była ustanowiona na gruncie będącym we władaniu spółdzielni nie na zasadzie własności, ale na zasadzie użytkowania wieczystego. W tej chwili przecież gros spółdzielni reguluje te stany i przekształca użytkowanie wieczyste w prawo własności.

Reasumując, powiem, że nasza propozycja zmierza do tego, żeby w pełni wykonać wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który zmierzał do tego, aby z jednej strony jednoznacznie określić zakres ochrony praw wierzyciela, a z drugiej strony czytelnie wyjaśnić sytuację prawną osoby, z reguły spółdzielcy, który na przykład przekształcił swoje własnościowe prawo spółdzielcze do lokalu w odrębną własność. Naszym zdaniem ta propozycja w pełni będzie się zgadzała z intencjami, które przyświecały Trybunałowi Konstytucyjnemu zarówno w sentencji orzeczenia, jak i w uzasadnieniu. Dziękuję.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję, Panie Senatorze, za to szczegółowe i przekonujące, przynajmniej dla senatorów, uzasadnienie.

Chciałbym dopełnić obowiązku gospodarza i powitać pana ministra Piotra Stycznia, który – jak to jest w zwyczaju w takich sytuacjach – reprezentuje Ministerstwo Infrastruktury i rząd w pracach nad tego typu ustawami. Jest mi miło powitać również pana Jerzego Jankowskiego, wieloletniego posła, obecnie reprezentującego tutaj Krajową Radę Spółdzielczą, oraz pana Tadeusza Białka ze Związku Banków Polskich, który jest radcą prawnym w departamencie. Osoby towarzyszące panu ministrowi witam bardzo serdecznie.

Oczekuję, Panie Ministrze, pańskiej opinii na temat tej propozycji senackiej – potem ewentualnie opinii pozostałych gości.

Bardzo proszę, pan minister Piotr Styczeń.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury  
Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo.

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Minister infrastruktury został zobowiązany do wyrażenia opinii na temat zawartej w przedłożeniu senackim zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Poinformowaliśmy pana przewodniczącego Piotra Zientarskiego, że wystąpimy o opinie do ministra finansów, ministra sprawiedliwości, Związku Banków Polskich, Krajowej Rady Spółdzielczej, i państwo macie takie opinie – wzięłem je dzisiaj ze stolika jako dowód – w swoich rękach. Generalnie możemy stwierdzić, że zapytani o opinię wyrażali się pozytywnie o rozszerzonym sposobie ochrony praw wierzycieli – bo głównie o to chodzi i to jest intencją przedłożenia – ale w każdej z tych opinii inny aspekt został wskazany jako wymagający uzupełnienia w przedłożeniu senackim. Stawia to ministra infrastruktury w trudnej sytuacji. Bardzo liczyliśmy na ministra sprawiedliwości... Czy znajduje się na sali przedstawiciel ministra sprawiedliwości?

*(Przewodniczący Jan Wyrowiński: Nie jest to odnotowane na liście obecności.)*

Dziękuję bardzo.

Chcielibyśmy także zwrócić uwagę na opinię Związku Banków Polskich, który chciałby jeszcze bardziej rozszerzyć ochronę praw wierzyciela w przypadku sytuacji dotyczących gruntów objętych działaniem spółdzielni mieszkaniowych, wychodząc z jasnego założenia, że obrona interesu głównego kredytodawcy może być priorytetem w działaniach ustawodawcy. Ich opinia proponuje takie rozwiązanie.

Pan senator słusznie zauważył w swoim przemówieniu, że podjęto próbę uregulowania kwestii jeszcze w 2007 r., czyli po wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Mam ogromną przyjemność poinformowania państwa, że ta próba była negocjowana przy moim stoliku ministerialnym z wszystkimi grupami zainteresowanymi uzyskaniem konsensusu, kompromisu, wyważenia interesów itd. Wydawało się, że art. 44 będzie sumował w całości oczekiwania w tym zakresie. Przypomnę – bo ta historia warta jest przypomnienia, Panie Przewodniczący – że w tym spotkaniu brali udział minister sprawiedliwości, Związek Banków Polskich, Bank PKO, minister finansów, minister infrastruktury, nie pamiętam, czy minister gospodarki, jeszcze bodajże przedsta-

wiciele fundacji hipotecznej, która się znajduje wśród przedsiębiorstw czy też organizacji działających w tym zakresie, i uznaliśmy wtedy, że ten projekt będzie właściwie wyważał interesy wszystkich stron.

Chciałbym dodać, że ogólnie rzecz biorąc, borykamy się dzisiaj z sytuacją szczególną. Dwadzieścia lat po zmianach transformacyjnych w Polsce nie możemy sobie poradzić ze zmianami w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przypadku z przekształceniem praw lokatorskich i własnościowych w prawo własności na podstawie wyjmowania tak przekształconych, a zabezpieczających w pewnym sensie wierzytelności, lokali z ogólnej puli zabezpieczeń, która wynika z określonego kształtu nieruchomości, czyli konkretnej zabudowy, liczby lokali na przykład w stosunku do nieruchomości gruntowej, która takim zabezpieczeniem została objęta. Dodatkowo jeszcze pojawia się bardzo poważny problem – na co zwraca uwagę minister finansów w swoim piśmie – który polega na tym, że jakkolwiek byśmy ustalili zapis prawny dotyczący możliwości zdjęcia zabezpieczenia hipotecznego z konkretnej nieruchomości i znalezienia nieruchomości zamiennej, to po pierwsze, zawsze pewnemu osłabieniu ulegnie zabezpieczenie tej wierzytelności, która była dotychczas zabezpieczona nieruchomością właściwą, pierwotną dla zabezpieczenia. Po drugie, spółdzielnie bardzo często, i to jest sytuacja oczywista z natury rzeczy, mogą nie mieć, i zdarza się, że nie mają, innej nieruchomości adekwatnej albo w ogóle jakiegokolwiek do zabezpieczenia wierzytelności, którą próbujemy zdjąć z tej nieruchomości, która była podstawową dla uczynienia odpowiedniego zabezpieczenia na przykład w momencie zaciągania kredytu przez spółdzielnię.

Ten ogólny opis pokazuje ogromne skomplikowanie tej sprawy, bo w każdej sytuacji należy na nią patrzeć w sposób indywidualny, tak jak i relacje umowne dotyczące obciążenia hipoteką są indywidualne dla każdej nieruchomości. To nie jest tak, że regulując tę sprawę jako swego rodzaju *lex generalis*, załatwiamy ją do końca. Czasem wymkną się nam jakieś przypadki, które związane są z bardzo skomplikowanym i często trudnym do rozwikłania przez zarządy spółdzielni problemem dotyczącym pomyślności spółdzielni, poczynając od budowania zasobów mieszkaniowych w przeszłości w oparciu o różnego typu zabezpieczenia, a skończywszy na czasach obecnych, kiedy wydaje się, że relacje banków i dłużników są jak najbardziej cywilizowane, oczywiście w kontekście tej sprawy, o której dzisiaj rozmawiamy, czyli samych zabezpieczeń hipotecznych.

Panie Przewodniczący, ten wstęp był wygłoszony tytułem wyjaśnienia sytuacji, co do której jesteśmy zobowiązani przekazać następującą konkluzję. Mianowicie projekt senacki, który bardzo wysoko cenimy, rzeczywiście zmierza do ucywilizowania sytuacji wierzycieli, którzy nie mogą żyć w niepokoju spowodowanym jakością zabezpieczenia i wyrwaniem z pewnych relacji umownych tego, co się zdarzyło w momencie, kiedy udzielano na przykład kredytu czy też powstawały inne zobowiązania, ale głównie chodzi mi o nurt kredytowy, bo on jest najważniejszy i bardziej czytelny. I skoro dzisiaj w opinii Wysokiego Senatu te relacje nadal są zachwiane, to czy to zachwianie ma dalej mieć miejsce, czy też można podjąć próbę uregulowania tego w maksymalnie obiektywny sposób? Wydaje się, że ta kwestia jest bardzo trudna i dzisiaj nie jesteśmy w stanie przedstawić Wysokiej Komisji jednoznacznego osądu w tej sprawie, tym bardziej że jak sami państwo widzicie, opinie, które macie w swoich materiałach, opinie wyrwane czy też pozyskane – przepraszam, bo wyrwane są tylko

fragmenty – od osób, do których się o nie zwróciliśmy, są opiniami pozytywnymi, ale wprowadzającymi do projektu trochę inne zmiany, niż chcielibyśmy zobaczyć jako ewentualne poprawki jednolicie uzgodnione przez rząd.

Na podstawie tej bardzo ogólnej konkluzji, którą wygłosiłem na końcu, chciałbym prosić – bo będzie to również wysoce pomocne dla ministra infrastruktury – aby pan przewodniczący udzielił głosu tym, którzy brali udział w procesie pozyskiwania opinii i mogliby dzisiaj przedstawić senatorom i ministrowi infrastruktury swoje przemyślenia i dodatkowe argumenty, które doprowadziłyby do powstania ostatecznej, jak już wielokrotnie mówiłem w licznych sytuacjach legislacyjnych, wersji przepisu. Pozostaje nam mieć nadzieję, że tak się stanie, bo oczywiście nie mogę dać takiego zapewnienia. Dziękuję bardzo.

### **Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Tak więc jednym słowem, Panie Ministrze, rząd ma dystans wobec tej propozycji i pozostawia nam wolną rękę.

Spośród tych instytucji, które przedłożyły swoją opinię, jest z nami tylko Krajowa Rada Spółdzielcza, którą reprezentuje pan Jerzy Jankowski. Jeżeli pan chciałby zabrać głos w tej chwili, to bardzo proszę.

### **Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Jerzy Jankowski:**

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Problem wziął się stąd, że zmieniono zapis, o którym pan senator wspominał, funkcjonujący od 2000 r. Otóż zniesienie hipoteki łącznej w momencie, kiedy nastąpiło wyodrębnienie własności lokalu, było zabezpieczone Skarbem Państwa, co miało być dodatkową gwarancją dla banku. I to na wniosek resortu finansów ten przepis został zmieniony w taki sposób, że wykreślono Skarb Państwa jako dodatkową gwarancję. W związku z tym, naszym zdaniem, żeby ten problem rozwiązać, należałoby przeredagować art. 44. Zgadzam się z panem senatorem, że trzeba wykreślić ust. 4, który mówił o powstawaniu hipoteki łącznej, kiedy w jednym momencie wszyscy członkowie spółdzielni w danej nieruchomości ustalali odrębną własność. I my spróbowaliśmy, Wysoka Komisjo, Panie Przewodniczący, przedłożyć projekt zapisu uwzględniający te uwagi, o których pan senator mówi.

Pozwolę sobie, Panie Przewodniczący, odczytać tę propozycję. Art. 44 brzmiałby: „Ust. 1. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych hipoteki obciążające tę nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy wygasają. Ust. 2. W wypadku, o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia mieszkaniowa obciąża inną nieruchomość stanowiącą jej własność hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła. W razie braku takiej nieruchomości Skarb Państwa staje się z mocy prawa poręczycielem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, która wygasła. Do poręczenia stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o umowie poręczenia. Ust. 3. Wierzytelność spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadających im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię

mieszkańców może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób”. To jest jedna propozycja.

Gdyby, Wysoka Komisjo, Panie Przewodniczący, ona nie znalazła zrozumienia... Trzeba pamiętać, że w międzyczasie weszła w życie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która zakłada, że jest obowiązek ustalenia nieruchomości jednobudynkowych, oraz w której zmieniono art. 6 i art. 5, i nie ma możliwości wprost zrealizowania koncepcji Senatu, bo ten przepis będzie pusty. Aby ta konkretna propozycja mogła zostać zrealizowana, trzeba uzupełnić art. 44 o dwa zapisy. Pierwszym z nich byłby ust. 4<sup>1</sup> wyłączający art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że aby można było obciążyć hipoteką danej nieruchomości, to ponad połowa osób tam zamieszkałych musi wyrazić na to zgodę. Bez takiej zgody nie będzie można wykonać dyspozycji zawartej w propozycji komisji senackiej. Jeżeli byśmy poszli tą drogą, drugim zapisem uzupełniającym art. 44 byłby ust. 4<sup>2</sup> mówiący, że jeżeli to dodatkowe zabezpieczenie nie wystarcza, to spółdzielnia... Odstępujemy od tego, że ci ludzie muszą wyrazić zgodę co do dodatkowego zabezpieczenia, a jeżeli ono wierzycielowi nie wystarcza, to musimy zmienić art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który w katalogu zamkniętym określa, za co członek spółdzielni płaci: fundusz remontowy, utrzymanie lokalu. Przypominam, że Sejm skreślił inne obciążenia spółdzielni, tego zapisu nie ma. Tak więc, jeżeli byśmy chcieli tych członków obciążyć dodatkowo, na przykład z tytułu ubezpieczenia kredytu, to nie ma podstaw prawnych do przeprowadzenia tego typu operacji.

Tak więc, Panie Przewodniczący, naszym zdaniem należałoby uzupełnić propozycję Senatu – nie mówię o stronie legislacyjnej, bo nie jesteśmy legislatorami – o ust. 4<sup>1</sup>, który brzmiałby: „W przypadku ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, nie stosuje się art. 6 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”. Art. 6 ust. 4 i 5 stanowi, że jeżeli kredyt zaciągnięty 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 praw spółdzielczych do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokalu na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami. Tak więc jeżeli chcielibyśmy to dodatkowe zabezpieczenie wprowadzić, to naszym zdaniem musimy ten przepis wyłączyć w przypadku art. 44 i wtedy nie byłaby wymagana zgoda wszystkich członków, tylko taką decyzję podejmowałby odpowiedni organ, walne zgromadzenie.

Druga propozycja, Panie Przewodniczący, polega na tym, aby do art. 44 dodać ust. 2<sup>2</sup>: „Jeżeli spółdzielnia ustanawia dodatkowe zabezpieczenie kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, to koszty z tym związane spółdzielnia rozlicza na członków spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni posiadających prawo do lokalu na nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, a jeżeli nie jest możliwe ustalenie nieruchomości, to na ogół członków i osób niebędących członkami spółdzielni uprawnionych z tytułu praw spółdzielczych do lokalu”. Nie ma innej możliwości, żebyśmy spełnili oczekiwania banku co do dodatkowego zabezpieczenia kredytu – to może być ubezpieczenie albo inna forma, bo nieruchomości jako takiej nie można obciążyć.



Tak więc bez uwzględnienia tych dwóch rzeczy, bez tych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Wysoka Komisjo, Panie Przewodniczący, tego artykułu w praktyce nie da się zrealizować. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo.  
Związek Banków Polskich, bardzo proszę.

**Radca Prawny w Zespole Legislacyjno-Prawnym  
w Biurze Związku Banków Polskich  
Tadeusz Białek:**

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Na wstępie chcielibyśmy bardzo podziękować za taką niewątpliwie cenną inicjatywę legislacyjną i dostrzeżenie problemu związanego z koniecznością pełnej realizacji postulatów wyrażonych przez Trybunał Konstytucyjny.

Jednak pan minister słusznie wskazał, że tak naprawdę mamy do czynienia z ogromnie skomplikowaną sprawą. Otóż naszym zdaniem, niezależnie od pewnych szczegółowych uwag do projektu, o części których pan minister już mówił, że zostały uwzględnione, najważniejszą kwestią, która jest widoczna w tym projekcie – i ma to być pełne wykonanie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego – jest kwestia rozszerzonego sposobu ochrony praw wierzycieli, o którym wiadomo, że aktualnie nie spełnia wymogów wskazanych w orzeczeniu. Według nas proponowane zmiany w dalszym ciągu utrzymują zróżnicowaną sytuację prawną wierzycieli hipotecznych. Oczywiście jest zasada, że hipoteka stanowiąca jest na nieruchomości, na potrzeby której zaciągnięta była wierzytelność. Spółdzielnia może jednak nie posiadać nieruchomości o wartości ekwiwalentnej do tej zwolnionej spod hipoteki na mocy prawa. Temu oczywiście ma wyjść naprzeciw jeden z dodawanych przepisów, czyli stwierdzenie o możliwości żądania zabezpieczenia dodatkowego w stosownym terminie. Jednak naszym zdaniem tak sformułowane żądanie jest wysoce niedookreślone i nieprecyzyjne. Proszę zauważyć, że nie uściśla ono jakiego zabezpieczenia, nie wypełnia zasady ekwiwalentności, nie wskazuje terminu, w dalszym ciągu utrzymuje nierówność podmiotów, czyli spółdzielni i wierzycieli hipotecznych.

Co więcej, nasza obawa co do treści tych przepisów wynika również z faktu, że mogą one w krótkim czasie stać się znowu przedmiotem rozpatrywania przez Trybunał Konstytucyjny. Otóż po wnikliwej lekturze tego projektu dostrzegliśmy kilka zasad konstytucyjnych, w związku z którymi projekt ten może w dalszym ciągu rodzić zarzut niezgodności z konstytucją. Tak jak wspomniałem poprzednio, cały problem sprowadza się do tego, iż proponowane rozwiązanie nie gwarantuje wyłączonego z hipoteki wierzycielowi otrzymania jakiegokolwiek zabezpieczenia zamiennego, przenosząc w całości na wierzyciela hipotecznego ryzyko utraty dotychczasowego zabezpieczenia hipotecznego, jeśli spółdzielnia nie będzie miała żadnego innego majątku, który mógłby stanowić dostateczne zabezpieczenie długu zabezpieczonego hipoteką wyłączoną na podstawie tego przepisu.

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną sprawę. To rozwiązanie nie zapewnia też wierzycielowi wyłączonego z istniejącej hipoteki pierwszeństwa zaspokojenia z nowej

hipoteki w kolejności wynikającej z hipoteki wywłaszczonej, a więc pierwszeństwa przed wierzycielami, których hipoteki zostały ustanowione na tej innej nieruchomości po dniu ustanowienia tej pierwszej hipoteki, co też należy zaznaczyć jako bardzo ważną kwestię.

Reasumując: niewątpliwie doceniamy ten krok naprzód, jakim jest zaproponowany projekt, niemniej jednak zwracamy uwagę – zresztą zacytowaliśmy tutaj odpowiednie fragmenty orzeczenia – iż takie rozwiązanie legislacyjne, a więc wygaśnięcie hipoteki z mocy prawa wbrew woli wierzyciela hipotecznego i bez wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką, może być dla Trybunału Konstytucyjnego podstawą do postawienia pytania, czy nie jest ono sprzeczne z konstytucyjnymi standardami ochrony własności i innych praw majątkowych.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo.

Panowie Senatorowie?

Pan senator Jurcewicz, bardzo proszę.

**Senator Stanisław Jurcewicz:**

Dziękuję bardzo.

Panowie Przewodniczący!

Odnoszę wrażenie, że ten kierunek działań Senatu jest bardzo dobry, bo wszyscy są niezadowoleni, a to oznacza, że ta ustawa jest wyważona. Trochę zaskakuje mnie stanowisko banków. Ustawa chyba niezupełnie musi zabezpieczać wszystkie interesy banku. Nie tylko po to jest realizowany wyrok Trybunału Konstytucyjnego i nawiązuję tutaj do pewnych innych elementów, które zostały uwzględnione. Wszyscy chyba pamiętamy, iż realizujemy wyrok Trybunału w zakresie, którego on dotyczy. Moim zdaniem pewne propozycje wykraczają poza intencje wyroku i kierunek, który został obrany.

I ostatnia uwaga. Według mnie daleko idąca jest propozycja, żeby wszędzie zabezpieczeniem był Skarb Państwa. Chociaż jestem laikiem w kwestiach prawnych, nie jestem do końca przekonany, aby zabezpieczenie Skarbem Państwa było wszędzie możliwe. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję.

Czy panowie senatorowie zgłaszają jakieś wnioski w związku z naszą inicjatywą? Czyli trwamy przy wniosku Komisji Ustawodawczej, aby przyjąć projekt w takim kształcie?

(*Głos z sali:* Może jeszcze Biuro Legislacyjne.)

Przedstawiciel Biura Legislacyjnego chciałby coś powiedzieć?

**Ekspert do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Marek Jarentowski:**

Jeśli można... Spośród tych zgłoszonych propozycji dwie uwagi o charakterze redakcyjno-legislacyjnym, nadają się do uwzględnienia.

Pierwsza uwaga jest taka, żeby do proponowanego ust. 3<sup>1</sup> dodać na końcu słowa: „o której mowa w ust. 1<sup>1</sup> i ust. 2<sup>1</sup>, hipoteka łączna nie powstaje”, tak żeby to było jasne, bo jeden z zaproszonych podmiotów, jeśli pamiętam, Sąd Najwyższy, nie miał pewności, o co chodzi.

Druga propozycja polega na tym, żeby po ust. 1<sup>1</sup> dodać ust. 1<sup>2</sup> o identycznym brzmieniu jak proponowany ust. 3<sup>2</sup>: „Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1<sup>1</sup> – tu zmieniamy numer – wartość pozostałej części nieruchomości, w której... itd. Ta propozycja jest po to, żeby tę samą zasadę stosować także do tych przypadków, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>.

To są nasze dwie propozycje.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę, pan senator Piesiewicz.

**Senator Krzysztof Piesiewicz:**

Ja zgłaszam te poprawki.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Rozumiem, dobrze.

*(Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Marek Jarentowski: Przepraszam, zapomniałem dodać jeszcze trzecią poprawkę.)*

Bardzo proszę.

**Ekspert do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Marek Jarentowski:**

Trzecia poprawka uwzględnia uwagę Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych – ale może nie w takiej formie, jaką związek proponuje, czyli polegającej na dodaniu ust. 4<sup>1</sup> – żeby dodać ustęp, który prawdopodobnie zmieściłby się po proponowanym ust. 2<sup>1</sup>. Chodzi o dodanie ustępu, który brzmi: „W przypadku ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, nie stosuje się art. 6 ust. 4 i 5”. Dodajemy tę treść, tylko w innym miejscu.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Rozumiem.

Pan senator Piesiewicz przejmuje te trzy wnioski.

Pan senator Kieres, bardzo proszę.

**Senator Leon Kieres:**

Dobrze się stało, że przyjęto poprawkę, o której mówił pan poseł, bo proceduralnie rzeczywiście ona ma charakter bardzo istotny. Inaczej doprowadzilibyśmy do

konfrontacji między dwoma rozwiązaniami prawnymi: tym nowelizowanym i tym, o którym była mowa, kształtującym uprawnienia władz spółdzielni.

Pozostaje we mnie jednak pewien niepokój w związku z argumentami przedstawionymi przez Ministerstwo Infrastruktury i Związek Banków Polskich. Dzisiaj mamy taką sytuację w kraju, że każdy, kto się opowiada po stronie interesu niepublicznego, interesu szczególnego rodzaju, może być uważany za lobbystę. Nie mam żadnego związku...

*(Wesołość na sali)*

*(Przewodniczący Jan Wyrowiński: Dziękuję za...)*

To, o czym w tej chwili będę mówił, nie ma żadnego związku z jakimikolwiek działaniami, nikt się do mnie nie zwracał w tej sprawie, nikt mnie nie prosił o przekazanie tego, zastrzegam się...

*(Przewodniczący Jan Wyrowiński: Jest taka standardowa deklaracja, że...)*

Tak, zastrzegam się. I mam nadzieję, że będę miał państwa za świadków, jeśli mój telefon będzie na podsłuchu, a moje rozmowy będą publikowane.

Zwracam państwa uwagę na następującą sprawę, która nam chyba umknęła – na postępowanie, które ma doprowadzić do ustanowienia nowej hipoteki albo dodatkowego zabezpieczenia w odpowiednim terminie. To wszystko dzieje się bez udziału wierzyciela, o którego interesach mówi się dopiero po dokonaniu podziału. Proszę zobaczyć, że dokonanie podziału, czyli zakończenie postępowania, wpis do księgi wieczystej, jeśli jest to niezbędne itd., automatycznie na mocy ustawy powoduje wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej kredyt, przy czym chodzi tutaj o hipotekę, która zabezpiecza kredyt przeznaczony na potrzeby innej nieruchomości. Tu chodzi o dwie nieruchomości, nie o jedną: nieruchomość, na której ustanowiono hipotekę, i nieruchomość, na którą przeznaczono kredyt zabezpieczony właśnie tą inną hipoteką, bo ta druga nieruchomość ma jakieś inne potrzeby, mówiąc kolokwialnie.

Dwa skutki prawne dokonania podziału są następujące. Po stronie spółdzielni powstaje na mocy ustawy obowiązek niezwłocznego obciążenia nieruchomości, ale już tej, na rzecz której przyznany kredyt jest wykorzystywany, czyli przeniesienie hipoteki z jednej nieruchomości, dotychczas obciążonej hipoteką, na rzecz nieruchomości, na której finansowana jest jakaś inwestycja. Jeżeli to nie zabezpiecza wierzyciela, bo na przykład ta nowa nieruchomość, na której ustanowiono hipotekę, ma mniejszą wartość, to wtedy wierzyciel może, nie musi, ale może, żądać od spółdzielni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w odpowiednim terminie. Każdy ma swój interes: i osoba fizyczna, i osoba prawna, także kredytodawca, czyli bank w tym wypadku. O poszanowaniu zasady równego traktowania podmiotów nie powinniśmy mimo wszystko zapominać w demokratycznym państwie prawnym.

Dzisiaj na razie wstępnie sygnalizuję ten problem, bo czeka nas pewnie debata na posiedzeniu plenarnym Senatu i do tej kwestii trzeba będzie w jakiś sposób powrócić. Czy jednak przy tej nowelizacji nie wkraczamy na dosyć niebezpieczny grunt, o czym tutaj dzisiaj była mowa, traktowania przepisów konstytucyjnych w sposób, który będzie uprawniał do kwestionowania tego rozwiązania?

### **Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo, Panie Senatorze, za obie części pańskiej wypowiedzi: tę pierwszą, która jak sądzę, może być stosowana przez wszystkich senatorów, i za drugą, merytoryczną – wydaje mi się, że trzeba będzie do tego wrócić.

Pan senator Paszkowski, bardzo proszę.

**Senator Bohdan Paszkowski:**

Proszę państwa, chciałbym tylko zwrócić uwagę na zasadniczą, moim zdaniem, sprawę. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniono zasadę, która obowiązuje w obrocie publicznym: jeżeli jakaś nieruchomość jest zabezpieczona hipoteką, to niezależnie od tego, że następują zmiany własnościowe, hipoteka i zobowiązanie dłużnika, który jest posiadaczem tej nieruchomości, istnieją. W prawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest wprowadzony wyłom w tej zasadzie, który przyjął ustawodawca, a Trybunał Konstytucyjny go nie zakwestionował. Jeżeli następują zmiany własnościowe, czyli wyodrębnienie lokalu na nieruchomości... Panie Profesorze, art. 44 reguluje dwie sytuacje: zarówno kiedy hipoteka jest ustanowiona na nieruchomości, na którą kredyt był wykorzystywany, jak i kiedy zabezpieczona jest nieruchomość, na którą ten kredyt nie był wykorzystywany. My ten artykuł doprecyzowujemy, ale Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował samego odstępstwa od tej zasady, która obowiązuje w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Można powiedzieć, że jest akceptacja konstytucyjna dla takiej sytuacji, że w przypadku spółdzielni jest jakiś wyłom w tej zasadzie, bo Trybunał Konstytucyjny tego nie zakwestionował. Natomiast w kontekście tych przepisów zakwestionował, po pierwsze, tak dalece ograniczoną ochronę praw wierzyciela, a po drugie, to, że na gruncie ustawy można inaczej regulować podobne stany faktyczne. Jak mówiłem, inaczej była regulowana sytuacja, kiedy lokale kolejno były wyodrębniane na własność, a inaczej, kiedy na przykład cały budynek był wyodrębniany jednocześnie. I na to Trybunał Konstytucyjny położył nacisk.

W naszej propozycji – choć oczywiście dobrze, że padły tutaj uwagi praktyków, osób, które stosują to prawo – po pierwsze, nie kwestionujemy zasady, że istnieje to odstępstwo, a po drugie, zmierzamy tylko do tego, żeby jeszcze bardziej chronić wierzyciela, zgodnie, jak rozumiem, z myślami, które były zawarte w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego. Ale tego celu, czyli pełnej ochrony wierzyciela, nie osiągniemy, chyba że przyjmiemy taką zasadę, że przechodzimy zupełnie na regulacje, które obowiązują w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Wtedy te prawa będą zabezpieczone: jest nieruchomość, jest hipoteka i dopóki ktoś jej nie wykreśli, dopóty ona istnieje, niezależnie od tego, jak będą dokonywane zmiany własnościowe. Później mogą być tylko faktycznie problemy, żeby ją znieść.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo, Panie Senatorze.  
Jeszcze pan senator Kieres, bardzo proszę.

**Senator Leon Kieres:**

Nie będę już oczywiście zabierał więcej głosu, powiem krótko. Nie podważam zasady, która rzeczywiście była wprowadzona i której Trybunał nie zakwestionował. Mnie chodzi o rezultat, o działanie, które prowadzi do określonego rezultatu. Wierzyciel może żądać od spółdzielni mieszkaniowej dodatkowego zabezpieczenia w odpowiednim terminie. Mówię tylko o tym, że w pewnych sytuacjach takie żądanie nie będzie miało żadnego uzasadnienia.

**Przewodniczący Jan Wyrowiński:**

Dziękuję bardzo.

Nie ma innych głosów, wniosków.

Czy możemy nad tymi trzema poprawkami, które są poprawkami pana senatora Piesiewiczza, głosować łącznie? Jest sprzeciw? Nie ma sprzeciwu.

W związku z tym kto jest za przyjęciem tych poprawek? (14)

Kto jest przeciwny? (0)

Kto się wstrzymał? (0)

Dziękuję bardzo. Stwierdzam, że te trzy poprawki zostały przyjęte jednogłośnie.

Kto z panów senatorów jest za przyjęciem projektu tej ustawy wraz z przyjętymi poprawkami? (13)

Kto jest przeciwny? (0)

Kto się wstrzymał? (1)

Dziękuję bardzo. Stwierdzam, że projekt tej ustawy został przyjęty.

Pan senator Paszkowski będzie kontynuował swoją misję.

Czy jest sprzeciw wobec tego? Nie ma sprzeciwu.

W związku z tym pan senator Paszkowski jest senatorem sprawozdawcą.

Dziękuję państwu senatorom za obecność, panu ministrowi, wszystkim gościom.

Zamykam posiedzenie połączonych Komisji Ustawodawczej i Komisji Gospodarki Narodowej.

*(Głos z sali: Jutro o 8.15?)*

Jutro o 8.15 rozpatrujemy ustawę o zmianie ustawy – Kodeks pracy dotyczącą kwestii szkoleń dodatkowych pracowników.

*(Koniec posiedzenia o godzinie 15 minut 50)*



Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 6 egz.

ISSN 1643-2851