

**OPINIA**  
**KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA**

z dnia 19 kwietnia 2012 r.

**w przedmiocie senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy  
o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58).**

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z senackim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opiniuje go negatywnie.

W ocenie Krajowej Rady Sądownictwa, z dniem wejścia w życie art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003, Nr 119, poz. 1116 ze zm.), spółdzielnie mieszkaniowe spełniające warunki określone w art. 35 ust. 1 i 4 tej ustawy, nabyły, z mocy prawa, prawo własności nieruchomości gruntowych. Uchylenie art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie będzie miało żadnego znaczenia i nie zniweczy powstałego skutku rzeczowego, w szczególności nie pozbawi spółdzielni mieszkaniowych własności nieruchomości nabytych w drodze zasiedzenia.

Zastrzeżenia Krajowej Rady Sądownictwa budzi również konstrukcja przepisów intertemporalnych. W świetle przyjętych rozwiązań, dotychczasowe regulacje prawne znajdą zastosowanie wyłącznie do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej. Ponieważ orzeczenie sądu, w przypadku zasiedzenia, ma charakter deklaratoryjny (potwierdzający już istniejący stan prawny), proponowane przepisy przejściowe będą miały jedynie znaczenie proceduralne i w żaden sposób nie uchylą powstałych pod rządami art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutków rzeczowych, pozostawiając spółdzielniom mieszkaniowym własność zasiedzianych nieruchomości.

Ponadto, Krajowa Rada Sądownictwa negatywnie ocenia propozycję uchylenia art. 44 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej przez ustanowienie, w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego na potrzeby innej nieruchomości, odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby niż spółdzielnia, doprowadziło, z mocy prawa, do wygaśnięcia hipoteki zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na

potrzeby innej nieruchomości. W przypadku wygaśnięcia hipoteki, przepis ten stanowi podstawę prawną do wystąpienia przez wierzyciela wobec spółdzielni mieszkaniowej z żądaniem ustanowienia nowej hipoteki na nieruchomości, na potrzeby, której wykorzystane zostały środki z kredytu. Uchylenie art. 44 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozbawi wierzycieli praw nabytych (wygaśnięcie podstawa prawna ustanowionych hipotek) oraz będzie stanowiło przeszkodę dla wierzyciela do skorzystania z przyznanych mu uprawnień obligacyjnych (nieskonsumowane dotychczas roszczenia o ustanowienie nowych zabezpieczeń hipotecznych). W konsekwencji może to doprowadzić do osłabienia pewności obrotu prawno-gospodarczego oraz skutkować powstaniem szkód majątkowych po stronie wierzycieli pozbawionych zabezpieczeń.