

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 sprzedawcę (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 przyśpieszone 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 zwykłej 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.