



REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

OBCIĄŻENIE HIPOTEKĄ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

(W ZWIĄZKU Z UCHWAŁĄ SKŁADU SIEDMIU SĘDZIÓW SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z DNIA 24 MAJA 2013 R., III CZP 104/12)

CZĘŚĆ I.

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707), dalej UKW Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12 (www.sn.pl)
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego”
Data wydania Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji	30/09/2012
Pytania	<ol style="list-style-type: none"> 1) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia nie jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym, jeżeli dla prawa tego: <ul style="list-style-type: none"> ➤ została założona księga wieczysta, ➤ nie została założona księga wieczysta 2) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym, jeżeli dla nieruchomości nie jest założona księga wieczysta
Przedmiot i cel Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji	Identyfikacja ryzyka prawnego hipotek ustanowionych na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (w określonych Uchwałą SN przypadkach) oraz wskazówki praktyczne dla bieżących procedur zabezpieczenia kredytu na ww. prawie.

Wrzesień 2013 r.



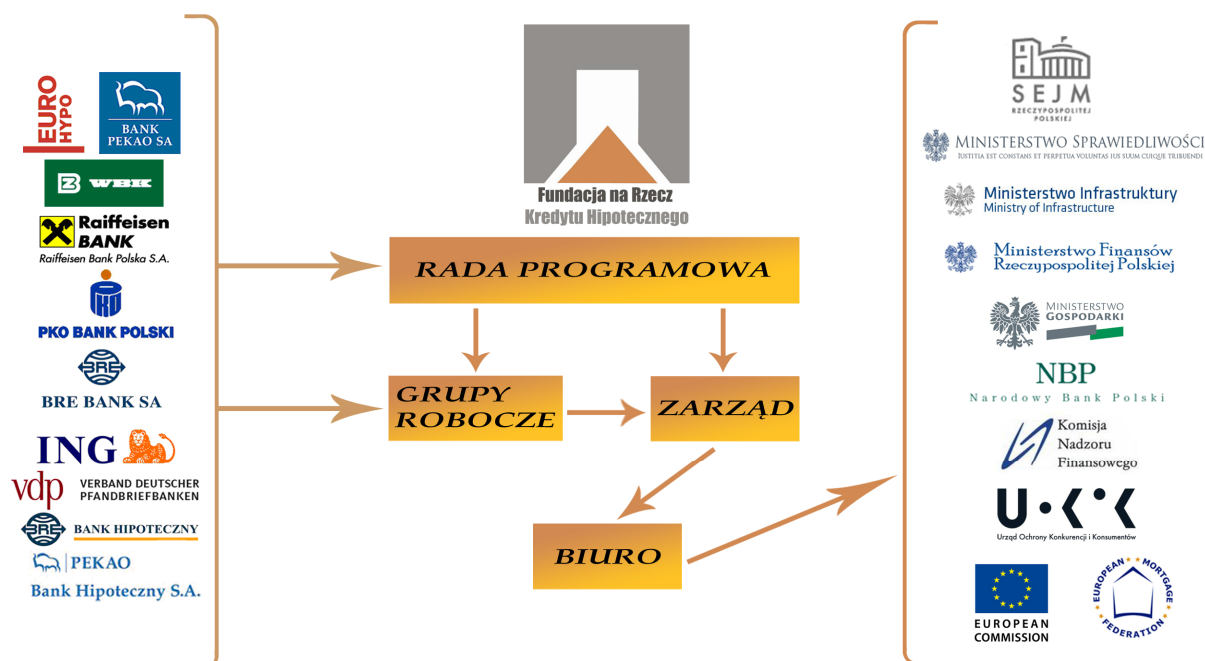
CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69 posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością dostosowania oceny ryzyka prawnego zabezpieczeń kredytów jak również dostosowania praktyki bankowej do orzecznictwa Sadu Najwyższego.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawnoporównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji, w wielu przypadkach – analizie źródłowych, implementowanych dyrektyw, ustaw, orzecznictwa i praktyki wdrożeniowej.

Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośredkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.





I. ZIDENTYFIKOWANE PRZEZ BANKI ŹRÓDŁA I TŁO PROBLEMÓW WDROŻENIOWYCH

Dnia 24 maja 2013 r. Sąd Najwyższy w składzie Siedmiu Sędziów podjął uchwałę w sprawie sygn. akt III CZP 104/12 następującej treści:

„Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia.”

Jest to uchwała o treści odmiennej niż uchwała z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94, w której Sąd orzekł, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94 (Rejent 1996, nr 3, s. 123), w której Sąd orzekł, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej praw wymienionych w art. 24¹ u.k.w.h. Przepis ten dotyczył własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 24 maja 2013 r. Sąd Najwyższy zajął się głównie krytyką powołanych wyżej uchwał Sądu Najwyższego z 1994 r. oraz uzasadnieniem tezy opartym głównie na przepisach ustawy Prawo spółdzielcze. Natomiast nie przeanalizował skutków prawnych, jakie będą wynikiem podjęcia takiej uchwały ani dla już zawartych umów o ustanowienie „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, ani dla już założonych ksiąg wieczystych dla takich „praw”.

Kierując się uchwałami Sądu Najwyższego z 1994 r. spółdzielnie mieszkaniowe ustanawiały na rzecz swoich członków własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu nawet w sytuacji, gdy nie były właścicielami albo użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym był posadowiony budynek, w którym wyodrębniono lokale, na których ustanawiane były prawa spółdzielcze. Z kolei sądy wieczystoksięgowe zakładały księgi wieczyste dla takich praw spółdzielczych. Banki udzielały kredytów pod zabezpieczenie hipoteczne na takich prawach.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw uchyliła pkt 1¹ w art. 1 w ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis art. 7 ustawy zmieniającej dodatkowo ustalił, że po wejściu w życie tej



ustawy tj. od 31 lipca 2007 r., spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jednakże prawa już ustanowione pozostają w mocy.

Ponieważ dla skutecznego powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie było konieczne wpisanie go do księgi wieczystej, na chwilę obecną są spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu ustanowione do 30 lipca 2007 r., dla których nie zostały założone księgi wieczyste. Prawa te są ustanowione na lokalach wydzielonych w budynku posadowionym na gruncie będącym własnością spółdzielni albo oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Dla takich spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mogą być założone księgi wieczyste nawet po 30 lipca 2007 r.

Jednakże funkcjonują także umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawierane przez spółdzielnie mieszkaniowe w sytuacji, gdy nie były one właścicielami albo użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym był położony budynek, w którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było ustanawiane, dla których to praw do 24 maja 2013 r. nie została założona księga wieczysta.

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12 wywołała wątpliwości czy możliwe jest skuteczne ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.



II. REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

1) Co Bank powinien sprawdzić przed udzieleniem kredytu hipotecznego osobie, z którą spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu?

Przed udzieleniem kredytu, który ma być zabezpieczony hipoteką na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bank powinien zawsze sprawdzić czy kredytobiorcy prawo to faktycznie przysługuje, niezależnie od tego czy dla tego prawa została założona księga wieczysta.

W tym celu należy zażądać złożenia przez kredytobiorcę:

- 1) informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest posadowiony budynek lub
- 2) wypisu z rejestru gruntów nieruchomości, na której położony jest budynek lub
- 3) wypisu z rejestru kartoteki budynków, który w szczególności zawiera dane określające podmioty ewidencyjne oraz innych władających budynkami w całości lub w części oraz
- 4) informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na którym ma być ustanowiona hipoteka lub
- 5) pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawartej przez kredytobiorcę ze spółdzielnią mieszkaniową.

2) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym, jeżeli dla prawa tego została już założona księga wieczysta.

Nie jest możliwe skuteczne ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu znajdującym się w budynku posadowionym na gruncie, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nawet, gdy dla prawa tego została już założona księga wieczysta. Jeżeli hipoteka zostanie ustanowiona i wpisana do księgi wieczystej może być podważona w trybie art. 10 UKW. Dotyczy to także hipotek ustanowionych i wpisanych do księgi wieczystej przed dniem 24 maja 2013 r.(tj.przed ww. Uchwałą SN)

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której wybudowała budynek, nie można uznać, że budynek ten jest własnością spółdzielni albo, że stanowi odrębną nieruchomość będącą własnością spółdzielni.

Budynek stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej tylko wówczas, gdy grunt, na którym jest posadowiony budynek:



- 1) jest własnością spółdzielni mieszkaniowej albo
- 2) został oddany spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie bowiem za art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W żadnej chwili obowiązywania ustawy Prawo spółdzielcze nie wynikało z niej, że budynek wzniesiony przez spółdzielnię mieszkaniową na cudzym gruncie stanowi odrębną nieruchomość i własność spółdzielni. Zatem, w myśl art. 48 k.c. należy on do części składowych gruntu, na którym został posadowiony będącego własnością osoby trzeciej.

Inaczej jest w wypadku, gdy nieruchomość została oddana spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste. Wówczas bowiem z mocy art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr poz. 651 z póź. zm.) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Własnością spółdzielni są zatem także budynki wzniesione przez spółdzielnię na gruncie użytkowanym przez nią wieczysto. Pomimo więc, że budynki takie nie są odrębną nieruchomością stanowią własność spółdzielni mieszkaniowej.

Skoro więc spółdzielnia mieszkaniowa nie jest właścicielem gruntu, ani jego wieczystym użytkownikiem, a budynek nie jest odrębną nieruchomością nie może skutecznie ustanowić w tym budynku spółdzielczych własnościowych praw do lokalu na rzecz swoich członków. Tym samym członkowie spółdzielni nie mogą skutecznie tych „praw” obciążyć.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 24 maja 2013 r. takie „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, nie jest formalnie „prawem spółdzielczym” a stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa¹.

Nie ma przy tym znaczenia czy dla takiego prawa została założona księga wieczysta. Wpis prawa spółdzielczego do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego². Fakt założenia księgi wieczystej nie uczynił z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skoro więc nigdy nie było prawa spółdzielczego nie można mówić, że obowiązuje tu zasada ochrony praw nabytych. Takie „prawo spółdzielcze” nie jest także chronione rękojmią wiary

¹ Ekspektatywa prawa jest instytucją, polegającą na tym, że do powstania pełnego prawa podmiotowego brakuje spełnienia niektórych przesłanek. W tym wypadku tą przesłanką jest nabycie przez spółdzielnię własności gruntu lub jego użytkowania wieczystego. Ekspektatywa jest prawem majątkowym, dziedzicznym oraz zbywalnym (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSNC z 2002 r., Nr 2, poz. 26). Ekspektatywa prawa, zgodnie z art. 65 UKW, nie może zaś być przedmiotem hipoteki.

² Wpis o charakterze konstytutywnym jest to wpis, który tworzy, zmienia lub powoduje wygaśnięcie prawa



publicznej ksiąg wieczystych. Jak bowiem wynika z art. 5 UKW rękojmia dotyczy tylko nabycia prawa od nieuprawnionego, a nie nabycia prawa, które nie istnieje.

Skoro zatem takie „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” jest *de iure* jedynie ekspektatywą tego prawa nie powinna być założona dla niego księga wieczysta. Jak stanowi bowiem art. 1 ust. 1 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste prowadzi się jedynie w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepis ten nie zezwala, ani w żadnej chwili obowiązywania ustawy, nie zezwalał na zakładanie księgi wieczystej dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jednakże księgi wieczyste już założone nie mogą być zamknięte przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu albo na wniosek. W § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów zostało napisane, że zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się w razie:

- 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe,
- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu,
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

Podstawą zamknięcia księgi wieczystej nie może być ani pkt 1, ani pkt 4. Nie może być także pkt 2 bowiem dot. on przypadku, gdy prowadzenie księgi wieczystej stało się bezprzedmiotowe. Natomiast w przypadku ekspektatywy prowadzenie księgi od początku było bezprzedmiotowe. Podstawą do zamknięcia księgi wieczystej nie może być także uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. Należy bowiem uznać, że chodzi o orzeczenie dot. konkretnej księgi wieczystej.

Pomimo to, jeżeli hipoteka zostanie ustanowiona i wpisana do księgi wieczystej może być podważona w trybie art. 10 UKW. Dotyczy to także hipotek ustanowionych i wpisanych do księgi wieczystej przed dniem 24 maja 2013 r. tj. przed dniem podjęcia przez Sąd Najwyższy uchwały III CZP 104/12.

3) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia nie jest właścicielem, jeżeli dla prawa tego nie została założona księga wieczysta.

Nie jest możliwe skuteczne ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu znajdującym się w budynku posadowionym na gruncie, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym także w wypadku, gdy dla prawa tego nie została założona księga wieczysta.



Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie będąc właścicielem budynku zawarła umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wówczas na mocy tych umów powstały tylko ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia tejże ekspektatywy.

4) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia jest właścicielem, jeżeli dla prawa tego została założona księga wieczysta a nie jest założona księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.

Dopuszczalne jest ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, jeżeli spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości gruntowej, dla której nie jest założona księga wieczysta.

Nabycie własności nieruchomości gruntowej nie jest uzależnione od założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej. Tym samym wpis spółdzielni mieszkaniowej jako właściciela nie ma charakteru konstytutywnego. Założenie zatem odrębnej księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie musi być poprzedzone urządzeniem księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej.

Jednakże w takim wypadku, pomimo tego, że dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została założona księga wieczysta, Bank winien zażądać, aby kredytobiorca złożył dokument wykazujący prawa właścicielskie spółdzielni mieszkaniowej. Będzie to:

- 1) wypis z rejestru gruntów nieruchomości, na której położony jest budynek do celów prawnych lub
- 2) wypis z rejestru kartoteki budynków do celów prawnych.

Jeżeli z przedłożonego dokumentu wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, wówczas możliwe jest ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ustanowionym w budynku położonym na tej nieruchomości.

5) Czy możliwe jest obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, którego spółdzielnia jest właścicielem, jeżeli dla prawa tego nie została założona księga wieczysta.

Możliwe jest ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, jeżeli spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości gruntowej, dla której jest założona księga wieczysta, jednakże nie jest założona księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.



Dla skutecznego powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie było konieczne wpisanie go do księgi wieczystej. W takim jednak wypadku Bank winien zażądać od kredytobiorcy przedłożenia:

- 1) informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest posadowiony budynek, w którym zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz
- 2) pisemnej umowy zawartej przez kredytobiorcę ze spółdzielnią mieszkaniową do 30 lipca 2007 r. o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu.

Ze względu jednak na to, że do powstania hipoteki, zgodnie z art. 67 UKW, niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, bank powinien zażądać od kredytobiorcy założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu.

Opracowanie:

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Izabela Heropolitańska, członek Zarządu Fundacji, z uwzględnieniem eksperckich konsultacji na forum Grupy Roboczej „Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego” oraz obiegowo: Rada Programowa i Zarząd Fundacji

.....