

**A P E L**  
**V Kongresu Spółdzielczości**  
**z dnia 28 listopada 2012 r.**  
**do Parlamentarzystów RP w sprawie mieszkań obciążonych kredytem**  
**hipotecznym**

Wzrastająca liczba mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym i niewypłacalnością ich właścicieli powoduje, że problem zapłaty długów i ich egzekucji przenoszony jest na współwłaścicieli nieruchomości tj. spółdzielnie i osoby fizyczne we wspólnotach.

Banki w oparciu o bankowe tytuły wykonawcze swoje wierzytelności wynikające z zaległości w spłacie kredytów zabezpieczają poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu, co w świetle dyspozycji art. 1025 § 1 kpc powoduje, że należności spółdzielni nie są zaspokajane, gdyż hipoteki bankowe nierzadko przewyższają wartość mieszkań.

Tymczasem należności mieszkańców zasobów spółdzielczych wobec spółdzielni w trakcie prowadzonej egzekucji bankowej – jeżeli takową bank podejmie (co w obecnej sytuacji kryzysowej nie jest zjawiskiem powszechnym) – obejmują nie tylko opłaty eksploatacyjne dotyczące eksploatacji lokali mieszkalnych, lecz również opłaty za dostawę wszelkich mediów (dostawę wody, dostawę energii cieplnej, oświetlenie klatek schodowych i osiedli itp.) i opłat komunalnych (m.in. podatek od nieruchomości, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych). Koszty te przypadające na konkretny lokal mieszkalny objęty egzekucją ponosi uprzednio spółdzielnia mieszkaniowa, płacąc za ich dostawę do mieszkań w ramach umów z dostawcami tych usług.

W konsekwencji dochodzi do sytuacji, w której bank z pierwszeństwem hipoteki zostanie zaspokojony, natomiast spółdzielnia pozostaje z bagażem zaległości, których nie może uzyskać od zlicytowanego lokatora ze sprzedaży lokalu mieszkalnego. W rezultacie powstają straty spółdzielni w postaci nieopłaconych należności z tytułów m.in. dostawy mediów i kosztów egzekucji, które obciążają bezzasadnie pozostałych mieszkańców. Tym samym stwierdzić należy, że odpowiedzialność i ryzyko umowy kredytowej podpisanej przez mieszkańca danej nieruchomości z bankiem przechodzi na współmieszkańców spółdzielni mieszkaniowych, którzy muszą pokryć koszty niezapłaconych rachunków za m.in. za dostawę mediów czy usługi komunalne.

Powyższa sytuacja przerzucająca ryzyko niepłacenia kredytów mieszkaniowych nie tylko na kredytobiorców, ale również na innych mieszkańców zasobów spółdzielczych jest sprzeczna z art. 76 Konstytucji RP, który władzy publicznej nakazuje ochronę konsumentów, użytkowników, najemców przed m.in. nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

Ponadto wskazać należy, że banki są przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Wykonują one zawodowo, we własnym imieniu (oraz na własny rachunek), w sposób zorganizowany i ciągły działalność zarobkową. A zatem uprzywilejowanie banków w sytuacji ustanowienia pierwszeństwa w zaspokajaniu swoich należności przed innymi przedsiębiorcami jak m.in. spółdzielnie jest również niezgodne z art. 6 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, który mówi o podejmowaniu i prowadzeniu działalności gospodarczej na równych prawach dla wszystkich podmiotów chcących prowadzić taką działalność.

W tej sytuacji konieczna jest zmiana w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, w której analogicznie jak to stanowi obecny przepis art. 1025 § 4 kpc dotyczący wierzytelności spółdzielni z tytułu nie wniesionego wkładu budowlanego w wypadkach wskazanych w niniejszym piśmie w grę będzie wchodziło uprzywilejowanie należności spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, jak i kosztów egzekucyjnych dotyczących zarówno lokali stanowiących odrębną własność, a zarządzanych przez spółdzielnię, jak i spółdzielczych praw do lokali. Banki w obecnej sytuacji gospodarczej nie są zainteresowane podejmowaniem działań egzekucyjnych, a działania egzekucyjne podjęte staraniem spółdzielni, na jej koszt, nie powodują zaspokojenia jej należności, lecz w pierwszej kolejności zaspokajają należności banków zabezpieczone hipotecznie.

Ponadto wskazać należy, że w chwili obecnej wartość mieszkań zakupionych przez kredytobiorców w latach poprzednich spadła o 20 – 50% a wysokość kredytu i rat kredytowych wzrosła o 30 – 50% – dotyczy to w szczególności kredytów w walutach obcych. W sytuacji panującego kryzysu banki przerzucają na swoich klientów, a tym samym na współlokatorów w budynkach wielorodzinnych całe ryzyko opisanej sytuacji. W naszej ocenie władza publiczna (państwo polskie) powinno wziąć udział w „renegocjacjach” dotyczących zmiany warunków spłat kredytów hipotecznych, doprowadzając do tego, aby banki również ponosiły ryzyko udzielonego kredytu czy załamania się rynków finansowych i nieruchomości, a nie tylko osiągały zyski kosztem swoich klientów i pozostałych spółdzielców.

Wskazując na powyższe apelujemy o rozważenie inicjatywy ustawodawczej uwzględniającej przedstawioną problematykę.