

Roman Daniec

Wybrane zagadnienia związane z zamianami mieszkań

Palestra 28/5-6(317-318), 26-33

1984

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Zakładom pracy należy zagwarantować większą niż dotychczas swobodę w korzystaniu ze środków prawnych i tym samym większą możliwość uprawiania racjonalnej polityki. Odpowiednie zmiany prawa pracy w tym zakresie powinny pozostawać — w związku ze zmianą statusu przedsiębiorstwa — w ramach reformy gospodarczej. W zakresie naszego tematu trzeba zauważyć, że przedsiębiorstwo samodzielne, samorządne i samofinansujące się będzie z mocy mechanizmów ekonomicznych zainteresowane dochodzeniem odszkodowań od pracowników z tytułu szkód produkcyjnych. W związku z tym, generalnie rzecz biorąc, zbyteczna, a w konkretnych wypadkach krępująca dla zakładu pracy jest obligatoryjność egzekwowania odpowiedzialności materialnej względem pracowników, co obecnie przewiduje ustawa o jakości.

ROMAN DANIEC

WYBRANE ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z ZAMIANAMI MIESZKAŃ

Autor omawia zagadnienia związane z zamianami lokali mieszkalnych podlegających różnym przepisom prawa (tj. lokali podlegających szczególnemu trybowi najmu) na lokale spółdzielcze oraz na domy jednorodzinne lub lokale stanowiące odrębne nieruchomości. W artykule omówione są też przeszkody i trudności, jakie napotykają zainteresowani przy realizacji takich zamian.

1. Wstęp

Kiedy mówimy o zamianach mieszkań, to musimy pamiętać, że mamy w tych wypadkach do czynienia nie z jedną instytucją prawną, regulowaną mniej lub więcej zwartym zespołem norm, ale z różnymi sytuacjami prawnymi w zależności od tego, na jakiej podstawie prawnej osoba fizyczna korzysta i użytkuje mieszkanie: czy w ramach umowy najmu lokalu podlegającemu szczególnemu trybowi najmu lub nie podlegającemu temu trybowi, czy też w ramach spółdzielczego prawa do mieszkania, czy wreszcie w ramach własności osobistej (w domach jednorodzinnych lub w lokalach stanowiących odrębne mieszkania)?

Każdy z tych sposobów i każda z form prawnych korzystania z mieszkania podlegają innej regulacji prawnej. Lokale w domach objętych szczególnym trybem najmu podlegają przepisom prawa lokalowego¹ i kod. cyw. Najem tych lokali podlega ingerencji ze strony terenowych organów administracji państwowej. Umowy zaś najmu zawierane między właścicielem domu, który nie podlega szczególnemu trybowi najmu, a najemcą regulują przede wszystkim przepisy kodeksu cywilnego o najmie. Zamiany lokali spółdzielczych podlegają regulacji przewidzianej w prawie spółdzielczym,² które w tym zakresie odsyła do statutów poszczególnych spółdzielni, przy czym jeśli chodzi o zamianę spółdzielczych mieszkań własnościowych, to może ona być dokonana równie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o zamianach (art. 603—604).

Przy zamianie lokali w domach jednorodzinnych lub lokali stanowiących odrębne nieruchomości mamy do czynienia — ściśle biorąc — nie z „zamianą miesz-

¹ Tekst jednolity: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55.

² Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210.

kań", lecz z przeniesieniem między właścicielami jednego prawa własności na inne, czego dokonuje się również na podstawie przepisów prawa cywilnego o zamianie, gdzie stosuje się odpowiednio przepisy k.c. o sprzedaży.

Jeżeli zamiany dotyczą mieszkań, które podlegają temu samemu reżymowi prawnemu, jak np. zamiana lokalu podlegającego szczególnemu trybowi najmu³ na inny takiego samego rodzaju itp., to mamy stosunkowo jasną sytuację prawną.

Sprawy znacznie się jednak komplikują, gdy zamieniane lokale podlegają różnym regulacjom prawnym (np. zamiana mieszkania kwaterunkowego na dom jednorodzinny lub lokal spółdzielczy).

Prawo lokalowe w art. 52 i nast. dopuszcza zamiany lokali mieszkalnych kwaterunkowych (z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych) na inne lokale mieszkalne kwaterunkowe, na mieszkania spółdzielcze oraz na mieszkania w domach jednorodzinnych zajmowanych przez właścicieli tych domów, a także na lokale stanowiące odrębne nieruchomości.⁴

Co się tyczy lokali spółdzielczych, to prawo spółdzielcze nie reguluje tych spraw ustawowo, lecz w art. 212 odsyła do postanowień statutów poszczególnych spółdzielni. W statutach tych powinny być zawarte przepisy określające uprawnienia członków do zamiany lokali.

Rada CZSBM w uchwale nr 3 z 3 marca 1983 r.⁵ w części, w której podano wskazówki spółdzielniom, w jaki sposób mają regulować w statutach — między innymi — sprawy zamiany mieszkań, podaje w § 33 i nast. zasady zamian mieszkań spółdzielczych, a w § 39 wspomina o możliwościach zamiany mieszkań spółdzielczych na mieszkania kwaterunkowe. Nie mówi ona jednak nic o możliwości zamiany mieszkań spółdzielczych na lokale stanowiące odrębne nieruchomości czy domy jednorodzinne. W statucie przykładowym, jaki został zredagowany przez CZSBM,⁶ i na podstawie którego większość spółdzielni opracowała swoje statuty, mówi się w § 33 ust. 2 pkt 2 o tym, że spółdzielnie powinny na wniosek członka dokonywać zamian mieszkań spółdzielczych na lokale w budynkach nie stanowiących własności spółdzielni. Rozumieć przez to należy, że dotyczy to również zamian na domy jednorodzinne lub lokale stanowiące odrębne nieruchomości. Byłoby bowiem rzeczą niezrozumiałą, żeby lokale kwaterunkowe na podstawie art. 52 pr. lok. mogły być na takie domy czy lokale zamieniane, natomiast lokale objęte prawem „silniejszym”, tj. lokale spółdzielcze, byłyby z tej zamiany wyłączone.

Rozważania swoje poświęcę dalej prawnym zagadnieniom spornym związanym z zamianami jednorodzajowymi, ale przede wszystkim omówię zamiany lokali różnego rodzaju, bo na tym tle powstaje stosunkowo najwięcej kontrowersji i trudności. Mimo bowiem dania „zielonego światła” w art. 52 prawa lokalowego dla zamian mieszkań wszelkiego rodzaju, w dalszym ciągu zainteresowani napotykają często trudności przy realizacji takich zamian.

2. Zamiany mieszkań w ramach wspólnoty mieszkaniowej

Przy zamianach mieszkań kwaterunkowych dokonywanych na wniosek dwu

³ Lokale takie będą dla uproszczenia nazywał „lokalami kwaterunkowymi”.

⁴ Ponieważ zamiany, o których będzie mowa, dotyczą tylko lokali mieszkalnych, przeto w wywodach swoich będę się posługiwał zamiennie pojęciami „lokal” i „mieszkanie” dla oznaczenia lokali mieszkalnych.

⁵ Ogłoszonej w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1983 r. nr 5, poz. 18.

⁶ Druk nie publikowany, rozesłany przez CZSBM do wszystkich spółdzielni mieszkaniowych.

lub więcej najemców powstawał problem, czy najemca zajmujący lokal kwaterunkowy z osobami bliskimi może zamienić swój lokal na dwa (lub więcej lokali), z których jeden otrzyma najemca, a inny osoba bliska, która nie była wprawdzie najemcą lokalu, ale zamieszkiwała w tym lokalu (tzw. domownik).

W praktyce wydziałów kwaterunkowych zajmowano stanowisko,⁷ że zamiana taka była niemożliwa, gdyż osoba bliska nie była najemcą, zamiany zaś takie — zdaniem organów kwaterunkowych — były dopuszczalne tylko między najemcami (tj. osobami mającymi własny tytuł prawny do lokalu). Osoba bliska zamieszkała z najemcą nie miała więc „legitymacji czynnej” do uczestniczenia w zamianie i uzyskaniu przydziału samodzielnego lokalu kwaterunkowego. Uniemożliwiało to dokonywanie zamian służących usamodzielnianiu dorosłych członków rodziny, co z punktu widzenia społecznego powinno być raczej faworyzowane. Ostatnio ukazał się interesujący wyrok SN,⁸ w którym Sąd ten uznał, że taka praktyka organów kwaterunkowych jest niesłuszna. Teza tego wyroku głosi, „że nie jest sprzeczna z prawem decyzja terenowego organu administracji państwowej zawierająca zgodę na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego, w wyniku której na wniosek zainteresowanych przydział takiego lokalu uzyska osoba, która dotychczas nie posiadała «samodzielnego» tytułu prawnego do lokalu zwalnianego, lecz korzystała z niego, jako osoba bliska najemcy lub członka spółdzielni mieszkaniowej”. W uzasadnieniu tego wyroku SN podkreślił, że mające zastosowanie przepisy prawa lokalowego nie stawiają warunku, by każdy zainteresowany zamianą miał uprawnienia samodzielne do lokalu dotychczas zajmowanego. Stawianie takiego warunku praktycznie uniemożliwiałoby wiele zamian mieszkalnych i tym samym podważyłoby w poważnym stopniu instytucję zamiany mieszkań. Zaakceptowanie poglądu odmiennego praktycznie uniemożliwiłoby rozdzielanie rodzin np. dwupokłeniowych, gdy niemal z reguły jedna z tych rodzin nie ma samodzielnego tytułu do zajmowanego lokalu.

W wyroku tym SN stwierdził również, że osoby otrzymujące w wyniku tego rodzaju zamiany mieszkanie nie muszą wykazywać, iż ich zarobki są takie, które dają uprawnienia do uzyskania lokalu kwaterunkowego w drodze zwykłego oczekiwania na przydział mieszkania. Znowelizowane w dniu 19 sierpnia 1983 r.⁹ rozporządzenie RM z dnia 2 marca 1981 r. (Dz. U. Nr 9, poz. 37) nie stawia w § 1 ust. 1 pkt 1 (zgodnie z wyrokiem SN) takiego warunku przy zamianach mieszkań. Przy zamianach tych jednak muszą być przestrzegane normy zaludnienia mieszkań kwaterunkowych (7—10 m² na osobę). Jeżeli najemca zajmuje lokal większy, niż przysługuje jemu i jego rodzinie, nadwyżka zaś obejmuje co najmniej 1 pokój (art. 39 prawa lokalowego), oraz jeżeli w drodze zamiany obejmuje on lokal mniejszy, to wówczas lokal ten może być większy, niżby to przysługiwało najemcy według norm zaludnienia, ale pod warunkiem, że nadwyżka może stanowić tylko jeden pokój (§ 5a cyt. wyżej rozp. z dnia 19 sierpnia 1983 r.). Przykładowo można tu przedstawić taki wypadek. Rodzina złożona z 2 osób zajmuje mieszkanie składające się z 4 pokoi i kuchni. Powierzchnia mieszkalna tego lokalu wynosi 60 m², a powierzchnia poszczególnych pokoi wynosi po 15 m². Rodzina ta ma prawo do zajmowania 2 pokoi; dwa dalsze pokoje stanowią nadwyżkę powierzchni mieszkalnej. Rodzinie tej przysługuje prawo do otrzymania tylko 1 pokoju o powierzchni co najmniej 20 m² i kuchni. Ale zgodnie z wyżej

⁷ Patrz pismo MAGTIOŚ — MG 3/026/151/83.

⁸ Wyrok SN z dnia 14 lipca 1983 r. III ARN 11/83, OSNC P z 1984 r., nr 2—3, poz. 36.

⁹ Rozporządzenie RM z 19 sierpnia 1983 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad i trybu przydziału lokali mieszkalnych (Dz. U. Nr 51, poz. 228).

cytowanym przepisem może ona zamienić swój lokal na 2 pokoje z kuchnią, nawet gdy jeden z pokoi ma 20 m², czyli gdy wyczerpuje normy zaludnienia przysługujące tej rodzinie, a drugi pokój ma np. 15 m² lub jest nawet większy.

Cytowany wyżej wyrok SN jest jednak interesujący również z tego powodu, że ustala, iż zasada dopuszczająca do udziału w zamianie również członków rodziny zainteresowanego dotyczy także lokali spółdzielczych.¹⁰

Dotychczasowa praktyka w spółdzielniach była taka, że wymiany spółdzielczych mieszkań mogły być dokonywane tylko pomiędzy członkami tej samej spółdzielni lub różnych spółdzielni. Cytowany wyrok dopuszcza więc możliwość dokonywania zamian, w wyniku których nie tylko członek spółdzielni, ale również osoby bliskie zamieszkałe z nim razem mogą otrzymać spółdzielcze prawo do lokalu.

Taka możliwość ułatwia również rozkwaterowanie małżonków po rozwodzie, jeżeli mieszkają w lokalu (spółdzielczym lub kwaterunkowym). Jeśli oboje b. małżonkowie znajdują kontrahentów (np. nowożeńców) mających dwa odrębne mieszkania, którzy chcą je zamienić na jedno mieszkanie i którzy zgodzą się przejąć dotychczasowe mieszkanie rozwiedzionej pary, to nie powinno być przeszkód, aby zainteresowana spółdzielnia czy organy kwaterunkowe wyraziły zgodę na taką zamianę.^{10a}

3. Zamiana lokali kwaterunkowych na spółdzielcze

Przy takiej zamianie należy najpierw uzyskać przyrzeczenie spółdzielni, że najemca lokalu kwaterunkowego zostanie przyjęty na członka z prawem do lokalu spółdzielczego, które ma być zamienione. Następnie należy się zwrócić do właściwego organu kwaterunkowego, aby wydał decyzję o zamianie, która zastępuje decyzję o przydziale mieszkania dla nowego najemcy. Mając taką decyzję należy się zwrócić do spółdzielni, aby zrealizowała swoje przyrzeczenie i przyjęła na członka kontrahenta, który miał mieszkanie kwaterunkowe, oraz aby przy-

¹⁰ Przypomnieć należy, że rozróżniamy właściwie trzy rodzaje zamian mieszkań spółdzielczych:

- a) „zamiany spółdzielcze”, tzw. wypadki, gdy spółdzielnia z własnych zasobów mieszkaniowych przydziela członkowi inny lokal na jego wniosek;
- b) „wymiany” mieszkań dokonywane na wniosek dwu lub więcej członków tych samych lub różnych spółdzielni. Wymiana taka polega na tym, że każdy z zainteresowanych oddaje do dyspozycji spółdzielni swoje spółdzielcze prawo do lokalu pod warunkiem, że zamiast niego przejmie to prawo jego kontrahent. Zarówno w wymianach jak i w zamianach rola spółdzielni jest istotna. Członek spółdzielni rezygnuje w takich wypadkach ze swego spółdzielczego prawa, a czasem rezygnuje również z członkostwa (jeżeli mieszkanie kontrahenta jest w innej spółdzielni), pod warunkiem uzyskania mieszkania spółdzielczego swego kontrahenta. Spółdzielnia wydaje wtedy przydział na zwolniony w ten sposób lokal kontrahentowi i przyjmuje go na członka spółdzielni, jeśli nie był dotychczas jej członkiem. Wymiany te mogą dotyczyć zarówno mieszkań lokatorskich jak i własnościowych. Zaletą tych wymian jest to, że nie uiszcza się od nich opłaty skarbowej;
- c) trzeci rodzaj zamian spółdzielczych dotyczy tylko lokali własnościowych. Kontrahenci mogą zawrzeć umowę zamiany na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Umowę tę trzeba przedstawić w Urzędzie Skarbowym, który pobiera od niej opłaty skarbowe w wysokości 5% od różnicy wartości (§ 49 ust. 3 pkt 2 rozp. RM z 16 maja 1983 r. — Dz. U. Nr 34, poz. 161 ze zmianą w 1984 r. — Dz. U. Nr 13, poz. 53).

^{10a} Ostatnio Min. Admin. i Gospodarki Przestrzennej zorganizowało konferencję, na której podtrzymano stanowisko, że jednoznaczne brzmienie art. 52 prawa lokalowego wyklucza możliwość przyjęcia rozszerzającej wykładni tego przepisu, tak jak to przyjął SN. Przyjęto koncepcję, aby znowelizować przepis § 1 ust. 1 pkt 3 rozp. RM z 2 marca 1981 r. (Dz. U. Nr 9, poz. 37 ze zm.: Dz. U. z 1983 r. r 51, poz. 228) w sposób umożliwiający dokonywanie takich zamian.

dzieliła mu mieszkanie spółdzielcze. Zamiany takie mogą dotyczyć lokali spółdzielczych zarówno lokatorskich jak i własnościowych. Z zamianą taką związane jest też rozliczenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Członek spółdzielni rezygnujący ze swego lokalu (z powodu przejścia do lokalu kwaterunkowego) otrzymuje zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a jego kontrahent (opuszczający mieszkanie kwaterunkowe i obejmujący mieszkanie spółdzielcze) musi wpłacić także wkład w spółdzielni.

Od tego rodzaju zamian nie pobiera się opłat skarbowych. Jeżeli jednak zamieniany jest spółdzielczy lokal własnościowy na lokal kwaterunkowy o większej powierzchni niż lokal spółdzielczy, to istnieje obowiązek wniesienia opłaty w wysokości 2.000 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej, uzyskiwanej dodatkowo w wyniku zamiany,¹¹ na rzecz terenowego organu administracji państwowej.

4. Zamiana lokali kwaterunkowych na domy jednorodzinne lub lokale stanowiące odrębne nieruchomości

Art. 52 prawa lokalowego dopuszcza takie zamiany. Sposób jednak ich przeprowadzenia może wywoływać spore trudności.

Do przeprowadzenia takiej zamiany konieczne jest uzyskanie wstępnej zgody na zamianę ze strony organu kwaterunkowego — podobnie jak to ma miejsce przy zamianie na lokal spółdzielczy. Wtedy dopiero można zawrzeć umowę notarialną przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki z prawem do domu wybudowanego na niej albo też do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.¹²

W umowie takiej biura notarialne nie wspominają o tym, że w wyniku tej umowy sprzedający przejmie po nabywcy lokal podlegający szczególnemu trybowi najmu. Nie byłoby jednak — moim zdaniem — sprzeczne z prawem, gdyby w umowie notarialnej przewidziano np., że cena sprzedaży domu (w całości lub części) zostanie zapłacona z chwilą przeniesienia się sprzedającego do lokalu kwaterunkowego, który nabywca przekaze kontrahentowi na podstawie uzyskanej już wstępnej zgody organu kwaterunkowego.

Od umowy takiej notariusz pobiera opłatę skarbową w wysokości 10% wartości nieruchomości.

Zabezpieczenie stron w przedstawionej wyżej sytuacji i powiązanie jej z zamianą może nastąpić także przez zawarcie notarialnej umowy przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości (art. 389 k.c.), w której będzie zaznaczone, że definitywna umowa sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu zgody organu kwaterunkowego na przydział lokalu, podlegającego szczególnemu trybowi najmu, na rzecz sprzedawcy nieruchomości. Po uzyskaniu takiej zgody strony obowiązane są zawrzeć umowę sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości.

Od umowy przyrzeczenia pobierana jest opłata skarbową w wysokości 1% od wartości nieruchomości.

¹¹ Por. § 7 rozporządzenia Min. Admin. i Gosp. Terenami i Ochrony Środowiska z dnia 22 marca 1982 r. (MP Nr 23, poz. 203).

¹² W dalszym ciągu wywody moje dotyczące umowy sprzedaży lub przeniesienia własności odnoszą się także do umów przeniesienia wieczystego użytkowania działek i własności budynku lub lokalu związanego z taką działką.

5. Zamiana lokali spółdzielczych na dom jednorodzinny lub na lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Jeżeli chcemy zamienić lokal spółdzielczy typu lokatorskiego na wspomniany dom lub lokal, to mamy podobne trudności jak przy zamianie takiego domu lub lokalu na mieszkanie kwaterunkowe. Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu jest niezbywalne. Należy zatem w razie takiej zamiany uzyskać wstępną zgodę spółdzielni, że przyjmie ona na członka spółdzielni kontrahenta, który sprzeda swój dom lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość dotychczasowemu członkowi spółdzielni. Poza tym trzeba przeprowadzić podobne formalności jak przy zamianie lokali kwaterunkowych na takie nieruchomości. Ewentualna różnica, jaka może tu zająć, polega na tym, że w umowie notarialnej można wspomnieć o zamianie stosownie do wstępnej zgody spółdzielni i obniżyć cenę sprzedaży o wkład mieszkaniowy związany z lokatorskim prawem do lokalu, który może przejść kontrahent sprzedając swój dom lub lokal własnościowo.

Spółdzielnie przy tego rodzaju zamianach często robią trudności żądając, aby członek spółdzielni, który chce zamienić lokal typu lokatorskiego na dom lub lokal stanowiący nieruchomość, przekształcił swoje lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe i żeby dopiero wtedy dokonał takiej zamiany już w drodze umowy cywilnoprawnej, zawartej w myśl przepisów kodeksu cywilnego o zamianach (art. 603 i 604 k.c.).

Gdy zamieniany jest lokal spółdzielczy lokatorski, to członek (kontrahent zamiany) występuje do spółdzielni z oświadczeniem, że rezygnuje z członkostwa i z przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu pod warunkiem, że jego kontrahent (właściciel domu lub lokalu stanowiącego nieruchomość) zostanie przyjęty na członka i zostanie mu przydzielony jego lokal spółdzielczy. Do tego rodzaju przydziałów odnosi się dyrektywa ujęta w § 32 uchwały nr 3 CZSBBM z dnia 3 marca 1983 r. (I. i K. nr 5, poz. 18). W dyrektywie tej zawarto zakaz przydziału mieszkań spółdzielczych tym członkom, którzy przed przydziałem, w okresie 5 lat wstecz, sami lub też osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania zbyły przysługujące im prawo do lokalu lub domu. Dyrektywa ta czyni wyjątek dla członków, którzy sprzedali takie obiekty o wysokim stopniu zużycia i o standardzie nie odpowiadającym wymaganiom prawa budowlanego. Ponadto spółdzielnia może nie stosować takiego ograniczenia w wypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie. Wtedy jednak członek nie może uzyskać mieszkania lokatorskiego, a tylko własnościowe oraz powinien wpłacić na wkład budowlany sumę odpowiadającą wartości zbytego prawa. Ponieważ przy takiej zamianie kontrahent pragnący przejść lokal spółdzielczy typu lokatorskiego zbywa swój dom lub lokal stanowiący nieruchomość członkowi spółdzielni, przeto spółdzielnie w razie takiej zamiany stosują ten rygor i żądają, żeby członek spółdzielni przed zamianą dokonał przekształcenia spółdzielczego prawa lokatorskiego na własnościowe i dopiero wtedy dokonał zamiany albo żeby nowy członek spółdzielni przejął zamieniony lokal spółdzielczy o statusie własnościowym, co sprowadza się do konieczności wpłacenia wkładu budowlanego.

Podobna sytuacja zachodzi wtedy, gdy członkowie chcą zamienić swoje mieszkanie spółdzielcze, przy czym jeden z kontrahentów ma mieszkanie lokatorskie, a drugi własnościowe. Również w takich wypadkach spółdzielnie stawiają czasem wymagania, jak podałem wyżej, żądając najpierw przekształcenia mieszkania lokatorskiego na własnościowe.

Moim zdaniem można kwestionować takie stanowiska spółdzielni i w drodze są-

dowej domagać się realizacji takiej zamiany bez konieczności przekształcania prawa lokatorskiego na własnościowe. Mogą jednak być w tym zakresie trudności, gdy w statucie spółdzielni przyjęto takie ograniczenie. Sama bowiem dyrektywa CZSBM, jeżeli nie zostanie przejęta przez statut, nie ma mocy wiążącej członków.

W związku z zamianą lokali kwaterunkowych lub spółdzielczych na domy jednorodzinne i lokale stanowiące odrębną nieruchomość trzeba pamiętać jeszcze o dwóch zagadnieniach.

Domy, w których wydzielono lokale jako odrębne nieruchomości (tzn. w małych 4-lokalowych domach lub w domach wielomieszkaniowych), mogą być położone na działkach, które stanowią własność właściciela lub właścicieli budynku, jak również na działkach oddanych przez Państwo w wieczyste użytkowanie właścicielowi lub właścicielom domu.

W miastach, jeśli dom stoi na działce, która stanowi własność właściciela, przy zamianie takich nieruchomości Skarbowi Państwa — zgodnie z art. 29—35 ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach¹³ — przysługuje prawo wykupu nieruchomości według stawek wywłaszczeniowych. Dlatego też w takich wypadkach notariusz sporządza umowę zamiany pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z tego prawa wykupu. W tym celu notariusz przesyła odpis umowy do urzędu miasta. W ciągu 3 miesięcy od daty otrzymania wypisu umowy naczelnik lub prezydent miasta może oświadczyć, że skorzysta z prawa wykupu. Po upływie tego terminu, jeśli nie skorzysta on z tego prawa, notariusz sporządza akt przeniesienia własności zamienianych nieruchomości.

Jeżeli zamiana dotyczy domów związanych z wieczystym użytkowaniem gruntu, Skarbowi Państwa nie przysługuje powyższe prawo wykupu.¹⁴

Przy zamianach mieszkań kwaterunkowych i spółdzielczych lokatorskich na domy jednorodzinne lub na lokale stanowiące odrębne nieruchomości notariusz nie sporządza umowy zamiany, a tylko umowę sprzedaży. Jeśli dom lub lokal położony jest na działce, która stanowi własność lub współwłasność zbywcy, Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu. W wypadku takim notariusz też sporządza warunkową umowę sprzedaży i dopiero po 3 miesiącach może sporządzić umowę przeniesienia własności.

Przepisy te — jak widzimy — komplikują sprawy zamiany takich mieszkań i mogą być powodem konfliktów między stronami np. w wypadkach, gdy strony w dobrej wierze, nie czekając na ostateczne załatwienie formalności, faktycznie obejmą zamieniane nieruchomości.

Jeśli chodzi o domy jednorodzinne i lokale stanowiące odrębne nieruchomości wykupione od Skarbu Państwa, to chociaż zamian takich domów i lokali nie dotyczą przepisy o wykupie (gdyż własność ich zawsze łączy się z wieczystym użytkowaniem działki), istnieją jednak inne dodatkowe trudności. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 3 i 4 i art. 15a cytowanej wyżej ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w okresie 5 lat od daty nabycia takiego obiektu

¹³ Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 22, poz. 159 ze zmianami: Dz. U. z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84.

¹⁴ Tak ustalił SN w uchwale w składzie siedmiu sędziów z dnia 27 października 1973 r. III CZP 95/75, OSNCP 1974 r. nr 4, poz. 65. Uchwała ta dotyczy prawa pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości, ale dotyczy również zamian i darowizn nieruchomości, w związku z którymi Skarbowi Państwa przysługuje prawo wykupu. Prawo to spełnia te same funkcje co pierwokup.

na zamianę (tak jak i na sprzedaż czy darowiznę) musi wyrazić zgodę prezydent lub naczelnik miasta (czy dzielnicy). Ponieważ ustawa nie podaje kryteriów, kiedy prezydent lub naczelnik może czy powinien wyrazić swą zgodę na taką zamianę, przeto strony zdane są tu właściwie na jego dobrą wolę. Niestety, praktyka terenowych organów administracji państwowej w takich wypadkach jest taka, że władze z reguły odmawiają wyrażenia zgody na takie zamiany, nie podając właściwego uzasadnienia prawnego. Zdarzają się przy tym nawet rażące wypadki odmowy, gdy np. najbliżsi członkowie rodziny (ojciec z synem) chcą zamienić się między sobą lokalami. Dlatego też należałoby postulować, aby te restrykcyjne przepisy uległy zmianie. Na razie zainteresowanym stronom nie pozostaje nic innego jak złożyć skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który rozważy, czy po stronie terenowego organu administracji państwowej nie nastąpiło nadużycie prawa lub nie przekroczył on granic swobodnego uznania (patrz: Orzecznictwo NSA, tom. I, poz. 23, poz. 27 i poz. 37 z 1981 r.) bądź nie obraził art. 7 k.p.a. (godzenie interesu społecznego i słusznego interesu obywateli).

JERZY ZAJADŁO

ZNIESIENIE KARY ŚMIERCI W ZACHODNIOEUROPEJSKIM SYSTEMIE MIĘDZYNARODOWEJ OCHRONY PRAW CZŁOWIEKA

1. Uwagi wstępne

23 kwietnia 1983 roku w Strasburgu został podpisany VI Protokół dodatkowy do Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z 1950 roku w sprawie zniesienia kary śmierci w ustawodawstwach państw członkowskich Rady Europy.¹ Stanowi on efekt długotrwałej dyskusji prawników zachodnioeuropejskich nad różnymi aspektami zagadnienia kary śmierci. W końcowej fazie prac nad Protokołem twórca raportu sporządzonego dla Rady Europy, szwedzki socjaldemokrata Libdom, oświadczył na forum Zgromadzenia Parlamentarnego Rady Europy, że „wszystko co można powiedzieć za lub przeciwko karze śmierci, zostało już powiedziane i pozostaje jedynie dokonać wyboru”.² I wyboru takiego zachodnioeuropejska społeczność międzynarodowa praktycznie już dokonała.

Celem niniejszego artykułu nie jest bynajmniej prezentacja wszystkich filozoficznych, moralnych, politycznych czy prawnych implikacji zniesienia kary śmierci, tym bardziej że całe to złożone zagadnienie zostało już opracowane w polskiej

¹ Protocol No. 6 to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms concerning the Abolition of the Death Penalty — Text of the Protocol and Explanatory Memorandum, Strasbourg, 14 Febr. 1983, doc. H/83/3.

² Report on the Abolition of Capital Punishment, Strasbourg, 18 March 1980, doc. 4509 s. 18.