

Wiktor E. Łyszczak

Ważne zmiany

Palestra 36/1-2(409-410), 55-57

1992

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.

Wiktor E. Łyszczak

Ważne zmiany

W dzień po Idach Marcowych wchodzi w życie szczególnie interesujące dla spółdzielczości mieszkaniowej przepisy, zawarte w ustawie z 25 października 1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496). Już samo wyliczenie zmienionych ustaw wskazuje na konieczność omówienia tych zmian. Ustawa z 25 października 1991 r. została opublikowana w „Dzienniku Ustaw RP” z dnia 14 grudnia 1991 r., wchodzi zaś w życie „po upływie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia”, a więc 14 marca 1992 r.

Zmiana w kodeksie cywilnym polega głównie na tym, że nastąpiło wyliczenie ograniczonych praw rzeczowych, i w porównaniu do stanu dotychczasowego, ustalenie, iż takimi prawami są własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. To wyliczenie ma odniesienie do zmian wprowadzonych w prawie spółdzielczym. Najbardziej interesujące zmiany dotyczą art. 223 prawa spółdzielczego, który eliminuje z tego prawa dotychczasową żelazną regułę, że zbycie lokalu może nastąpić dopiero po zamieszaniu w nim członka i wprowadza, uciążliwą formę zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jaką jest zawarcie umowy zbycia w formie aktu notarialnego. Można jednak to zrozu-

mieć w ten sposób, że analizując inne zmiany, ta forma aktu ma zbliżyć własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu do własności nieruchomości. Służą temu zresztą zmiany w ustawie z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147; zm: Dz.U. z 1991 r. Nr 22, poz. 92). Zmiany w prawie spółdzielczym mogą okazać się niezbyt zrozumiałe, jeżeli nie porówna się ich ze zmianami dotychczasowymi hipotek i ksiąg wieczystych. Od tego więc należy zacząć. Obecnie księga wieczysta (przy odpowiednim stosowaniu przepisów o księgach wieczystych dla nieruchomości) prowadzona będzie również dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego, a także domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Następuje więc całkowite odejście od dotychczasowej praktyki, a księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego automatycznie staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, jeżeli następuje przekształcenie ograniczonego prawa do lokalu czy też domu jednorodzinnego w prawo odrębnej własności. Każda taka księga, niezależnie od innych wpisów, zawiera też wpis dotyczący hipotek, przy czym treść art. 25 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzupełniona zostaje specjalnie dla ograniczonych praw rzeczowych przez dodanie ustępu drugiego tegoż artykułu, a dotychczasowa treść art. 25 oznaczona zostaje jako ust. 1. Konsekwentnie więc podstawą do za-

łożenia księgi wieczystej ma być zaświadczenie otrzymane ze spółdzielni o położeniu i powierzchni lokalu, a w stosunku do domów jednorodzinnych, niezależnie od zaświadczenia wydanego przez spółdzielnię, także dane z ewidencji gruntu i budynków.

Cała ta konstrukcja prawna prowadzi do możliwości obciążenia lokali i domów spółdzielczych w sposób dotychczas stosowany wyłącznie do nieruchomości, a więc do możliwości dochodzenia zaspokojenia wierzyciela przez wpis zabezpieczenia w dziale czwartym księgi wieczystej przeznaczonym dla hipotek. Uspełnienie art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez dodanie ust. 4 i 5 umożliwi wpis do hipoteki w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego, co oznacza nic innego, jak tylko to, że prawa te mogą być przedmiotem hipoteki, i to zarówno dla zabezpieczenia wiarytelności państwowych na podstawie przepisów szczególnych, jak i wiarytelności innych wierzycieli, których zamiarem jest dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości. Takie zabezpieczenie powoduje, że wierzyciel ma prawo do pierwszeństwa przed wierzycielami osobistymi dłużnika właściciela nieruchomości, a w naszym przypadku ograniczonych praw do lokalu i domu jednorodzinnego. Zainteresowanym polecam lekturę przepisów o hipotece kaucyjnej i hipotece przymusowej, m.in. dlatego, że uzupełnienie ustawy o księgach wieczystych i hipotece obejmuje nowy rozdział 2¹ pt. „Hipoteka wiarytelności hipotecznej”. Przepisy te mają szczególne znaczenie dla członków spółdzielni, których prawa zostały ujawnione w księdze wieczystej, a tym samym mają obowiązek wywiązania się z długu określonego w hipotece. Konstrukcja tych przepisów umożliwi np. spłatę wiarytelności hipotecznej, obciążonej

hipoteką do rąk wierzyciela, a także w wypadku, gdy hipoteka jest kaucyjna, złożenia kwoty do depozytu sądowego. Przepisy te wymagają obszerniejszego komentarza, zwłaszcza, że członkowie spółdzielni mieszkaniowych do tej pory prawie nigdy nie korzystali nawet z istniejących dotychczas możliwości ujawnienia swego ograniczonego prawa rzeczowego w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących własność spółdzielni.

Dlatego powracając do prawa spółdzielczego należy wziąć pod uwagę, że następuje uzupełnienie art. 229 przez dodanie art. 229¹. Art. 229 do tej pory znany był jako przepis określający skutki wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego własnościowego. Obecnie przepis ten zostaje uzupełniony przez art. 229¹, który stanowi całkowite *novum* w praktyce spółdzielczej. Własnościowe prawo do lokalu nie może wygasnąć, jak ma to miejsce obecnie, jeśli prawo to jest obciążone hipoteką. Dzieje się to w przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa z mocy lub uchwały spółdzielni. Typowym przykładem może być wygaśnięcie prawa w przypadku niedopełnienia obowiązku po śmierci członka spółdzielni.

To co zostaje wprowadzone ustawą z 25 października 1991 r. polega, ogólnie rzecz biorąc na tym, że prawo obciążone hipoteką (a więc długiem wpisanym do księgi wieczystej) przechodzi na spółdzielnię, a spółdzielnia jest obowiązana takie prawo (mieszkanie, lokal użytkowy, dom jednorodzinny) sprzedać w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Osobę nabywającą to prawo spółdzielnia zobowiązana jest przyjąć w poczet członków spółdzielni (art. 224 prawa spółdzielczego). Co z tego ma osoba, która powinna otrzymać równowartość? Kwotę, jaką spółdzielnia uzyskuje z przetargu po potrąceniu nie spłaconej części

wkładu i kwoty, jaka określona jest w hipotece.

Niezmiernie ważny jest nowy przepis uzupełniający art. 230 prawa spółdzielczego (dodany został §2, a dotychczasowa treść art. 230 oznaczona została jako §1). W dotychczasowym brzmieniu art. 230 obejmował swoją treścią sprawy związane z licytacją własnościowego prawa do lokalu. Obecnie wprowadza się możliwość przejścia własnościowego prawa do lokalu przez osobę prawną, jeżeli osoba ta jest wierzycielem hipotecznym. Osoba ta (prawna) może w terminie 6 miesięcy wskazać osobę, której prawo do lokalu zbywa. Jeśli tego nie uczyni, to prawo do lokalu przejmuje spółdzielnia i postępuje z nim tak, jak już wyżej opisałem. Mamy więc do czynienia z postępowaniem egzekucyjnym, które służy do przejścia praw do zbywania lokalu przez wierzyciela. Może to więc być również bank udzielający kredytu.

W ślad za tymi zmianami, przedstawionymi skrótowo i raczej wybiórczo, dokonana została zmiana w kodeksie postępowania cywilnego. Zmiana dotyczy m.in. możliwości sprzedania na licytacji

w drodze przetargu mieszkania, lokalu użytkowego, domu jednorodzinnego, a w przypadku, gdy nikt do przetargu nie stanie, przejścia prawa do tych lokali i domu przez wierzyciela za cenę nie niższą od trzech czwartych sumy oszacowania. I jeszcze jedno, gdy następuje licytacja prawa, o którym mowa, to spółdzielnia przysługuje pierwszeństwo dla zaspokojenia nie spłaconej części wkładu budowlanego przed należnością zabezpieczoną hipotecznie. Ta preferencja wynika z próby nieobciążania innych członków spółdzielni nie spłaconym wkładem.

Zaostrzone kryteria zostały wprowadzone dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego (domu) wskutek egzekucji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną - chodzi tu wyłącznie o hipotekę umowną, a nie przymusową. Osobom takim nie będzie już przysługiwać pomieszczenie zastępcze - patrz nowe brzmienie art. 65 ust. 5 prawa lokalowego.

A więc 14 marca 1992 r. następuje zrównanie ograniczonych praw rzeczowych w spółdzielczości mieszkaniowej z prawem własności.