



Instytut Wymiaru Sprawiedliwości



Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu na podstawie umowy o dożywocie *de lege ferenda*

dr hab. Bogusław Lackoroński



Prawo prywatne
Warszawa 2022

Spis treści

I. Uwagi wprowadzające	5
A. Zarys regulacji prawnej dotyczącej umowy o dożywocie i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	5
B. Opis danych statystycznych dotyczących umowy o dożywocie i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	8
C. Dane statystyczne dotyczące liczby spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz wieku polskiego społeczeństwa a brak możliwości przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie – identyfikacja potrzeb zmiany stanu prawnego	13
II. Umowa o dożywocie – wybrane aspekty istotne z punktu widzenia rozszerzenia przedmiotowego zakresu jej zastosowania	21
A. Umowa o dożywocie – ogólna charakterystyka treści, przedmiotu i skutków	21
B. Prawo dożywocia – ogólna charakterystyka w szczególności w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece	25
C. Podsumowanie	26
III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako potencjalny przedmiot obciążenia prawem dożywocia	27
A. Uwagi wprowadzające	27
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe	27
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo, które może być ujawnione w księdze wieczystej	30
D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo, z którym związane jest członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a kwestia ustawowego kumulatywnego przystąpienia do długu przez nabywcę	34
E. Ochrona hipoteki obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a ochrona prawa dożywocia, które ma obciążać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	37
F. Ochrona hipoteki w przypadku przekształcenia obciążonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu a ochrona prawa dożywocia	38
G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot obciążenia dożywociem w świetle art. 1000 k.p.c.	38
IV. Zakres zmian niezbędnych do zapewnienia możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie	40
A. Zakres zmian w Kodeksie cywilnym	40
B. Zakres zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece	40
C. Zakres zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych	41

V. Podsumowanie	44
VI. Bibliografia	48
A. Wykaz publikacji	48
B. Wykaz orzeczeń	50
VII. Załącznik – Wzór tabeli udostępnienia danych przez spółdzielnie mieszkaniowe	51

I. Uwagi wprowadzające

A. Zarys regulacji prawnej dotyczącej umowy o dożywocie i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Umowa o dożywocie jest umową nazwaną uregulowaną w art. 908–916 Kodeksu cywilnego¹. Jest to jedna z umów pełniących funkcję alimentacyjną².

Zgodnie z art. 908 k.c., jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmienniej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia. Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.

Regulacja zawarta w art. 908 k.c. pozwala stwierdzić, że za pomocą umowy o dożywocie zbywca nieruchomości może zabezpieczyć nie tylko własne interesy, lecz również interesy jego osób bliskich. Ma to szczególnie istotne znaczenie wtedy, gdy stan zdrowia osoby bliskiej powoduje, że jej interesy lepiej zabezpiecza niezbywalne prawo ukształtowane przez zbywcę

¹Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) – dalej: „k.c.”.

²A. Biały, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczególna* (art. 765–921¹⁶), Warszawa 2019, komentarz do art. 908 k.c., s. 679, nb 3; E. Gniewek, *Ujawnienie w księdze wieczystej prawa dożywocia*, [w:] J. Jezioro, K. Zagrobelny (red.), *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, Wrocław 2019, s. 43; K. Mularski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 3, *Komentarz. Art. 627–1088*, Warszawa 2019, komentarz do art. 908 k.c., s. 937, nb 1; E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczególna*, Warszawa 2014, komentarz do art. 908 k.c., s. 1400, nb 1; S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa 1972, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; M. Tenenbaum-Kulig, *Obowiązki nabywcy wynikające z umowy o dożywocie*, [w:] A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018, s. 1162.

nieruchomości niż własność, której wyzbycie się może być trudniej zakwestionować niż czynność prawną prowadzącą do wygaśnięcia prawa dożywocia³. Rozporządzenie własnością nieruchomości jest bowiem jednym z typowych sposobów wykonywania własności. Trudno w taki sposób określić czynność prawną prowadzącą do wygaśnięcia prawa dożywocia, zwłaszcza gdy ma ona charakter nieodpłatny. Stąd wydaje się, że wyzbycie się własności nieruchomości przez osobę potrzebującą pomocy do prowadzenia jej spraw, w którą została ona wyposażona, może być trudniej zakwestionować z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, nawet gdy jest ono niekorzystne dla rozporządzającego, niż czynność prawną prowadzącą do wygaśnięcia prawa dożywocia przysługującego takiej osobie. Nawet jeśli rozporządzenie własnością nieruchomości następuje w warunkach wyzysku, w świetle art. 388 k.c. nie powoduje to nieważności bezwzględnej umowy, lecz jedynie jej wzruszalność w ograniczonym czasie określonym w art. 388 § 2 k.c.

Treść oraz cechy charakterystyczne stosunku prawnego wynikającego z umowy o dożywocie zapewniają silne zabezpieczenie interesów zbywcy nieruchomości niezależnie od tego, czy jej strony zamieszczą w niej jakiekolwiek dodatkowe zastrzeżenia oraz niezależnie od ustanowienia jakichkolwiek zabezpieczeń wierzytelności. Wynika to nie tylko z bogatego katalogu świadczeń, do których spełnienia zobowiązuje się nabywca nieruchomości zgodnie z art. 908 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego, lecz również z wynikającej z art. 910 k.c. rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia oraz tego, że nie działa przeciwko niemu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁴). Z tych względów umowa o dożywocie często jest i powinna być zawierana przez osoby w podeszłym wieku, które nie zawsze są w stanie w pełni zadbać o należyte zabezpieczenie swoich interesów we własnym zakresie. Innym powodem zawierania umów o dożywocie jest dążenie do zapobieżenia powstawaniu sporów pomiędzy spadkobiercami dożywotnika o należące do niego nieruchomości. Z tego powodu skutki wywoływane przez tę umowę, a niekiedy ona sama, są nazywane *successio anticipata*⁵.

Zgodnie z art. 908 k.c. świadczenie dożywotnika może polegać tylko na przeniesieniu własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału we współwłasności nieru-

³ Szczególne niebezpieczeństwa wiążące się dla dożywotnika ze zrzeczeniem się prawa dożywocia są zauważane w doktrynie prawa cywilnego i traktowane jako podstawa do formułowania postulatów *de lege ferenda* ukierunkowanych na przesądzenie konieczności zachowania formy aktu notarialnego dla takiej czynności prawnej. Por. K. Mularski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 951, nb 8 oraz s. 945, nb 18.

⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.) – dalej: „u.k.w.h.”.

⁵ Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Ossolineum 1976, s. 959.

chomości/w użytkowaniu wieczystym⁶, chociaż wskazuje się, że dopuszczalność przenoszenia użytkowania wieczystego na podstawie umowy o dożywocie nie jest wolna od kontrowersji⁷. Nie ma przy tym znaczenia, czy nieruchomości ma charakter gruntowy, lokalowy czy budynkowy, miejski czy wiejski⁸. W świetle art. 908 k.c. istotne jest, aby budynek czy lokal były odrębnym przedmiotem własności⁹. Aktualne brzmienie art. 908 k.c. uniemożliwia rozporządzanie na podstawie umowy o dożywocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, które są ograniczonymi prawami rzeczowymi¹⁰.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest wymienione jako jedno z ograniczonych praw rzeczowych w art. 244 § 1 k.c. Zgodnie z art. 244 § 2 k.c. regulacja dotycząca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta jest jednak w odrębnych przepisach – w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹¹ (art. 1–8 i art. 17¹–17¹⁹). W rozważaniach dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie można pomijać również regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawartej w szczególności w jej art. 24¹, art. 25 ust. 2 i art. 65 ust. 2 pkt 2.

Niniejsze opracowanie ma kilka **zasadniczych celów**. **Pierwszym** – jest analiza danych statystycznych ukierunkowana na zbadanie i przedstawienie skali przynajmniej

⁶ Por. A. Biały, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 682–683, nb 15–17; T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2017, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1401, nb 6; J. Jezioro, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 908 k.c., s. 1808, nb 3; B. Lackoroński, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3B, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, Warszawa 2017, komentarz do art. 908 k.c., s. 1273–1274, nb 28–29; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 66–77; Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 960; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2021, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6; Z. Woźniak, *Umowa o dożywocie w prawie polskim*, Warszawa 2019, s. 226–238.

⁷ Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 960; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6.

⁸ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 66, nb 27; S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756.

⁹ L. Stecki, [w:] J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, Warszawa 1989, komentarz do art. 908 k.c., s. 817, nb 3.

¹⁰ A. Biały, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 683, nb 16; T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; S. Dmowski, [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003–1004, nb 4; K. Królikowska, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, komentarz do art. 17², s. 951, nb 57; B. Lackoroński, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1274, nb 30; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 973, nb 6; wyrok SN z dnia 15 października 2014 r., V CSK 653/13, Legalis. Analogiczny pogląd prezentowany był na tle art. 599 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 ze zm. – dalej: „k.z.”): J. Korzonek, [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, Kraków 1934, komentarz do art. 599 k.z., s. 1198; odmienny pogląd w aktualnym stanie prawnym, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przeniesione na podstawie umowy o dożywocie, prezentuje: Z. Woźniak, *Umowa...*, s. 238–243.

¹¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 – dalej: „u.s.m.”.

potencjalnych potrzeb rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie. **Drugim** – jest refleksja nad szczególnymi kwestiami, jakie mogą wiązać się z rozporządzaniem spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie. **Trzecim** zasadniczym celem niniejszego opracowania jest analiza ukierunkowana na zbadanie możliwości wprowadzenia i zakresu zmian stanu normatywnego niezbędnych do tego, aby umowa o dożywocie miała zastosowanie również do przenoszenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali i mogła należycie spełniać swoją funkcję polegającą w szczególności na zabezpieczeniu interesów dożywcotników.

Ze względu na to, że jako zbywcy w umowie o dożywocie najczęściej występują osoby starsze, ich potrzeby i interesy stanowią punkt odniesienia w analizie przyczyn i zakresu zmian legislacyjnych, których wprowadzenie jest niezbędne, aby umożliwić rozporządzanie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie bez uszczerbku dla silnego zabezpieczenia interesów zbywcy, jakie wiąże się z jej zawarciem.

B. Opis danych statystycznych dotyczących umowy o dożywocie i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Liczba aktów notarialnych umów o dożywocie zawieranych w latach 1991–2020 systematycznie rośnie. Jej gwałtowny wzrost rozpoczął się od 2008 r. Na stałym poziomie pozostaje liczba aktów notarialnych obejmujących umowy o dożywocie dotyczące nieruchomości rolnych. Już w świetle danych według stanu na 2015 r. uzasadnione było podanie w wątpliwość tezy¹² o tym, że dożywocie było skazane na wymarcie jako instytucja związana z drobnotowarową gospodarką wiejską¹³ (zob. wykres nr 1).

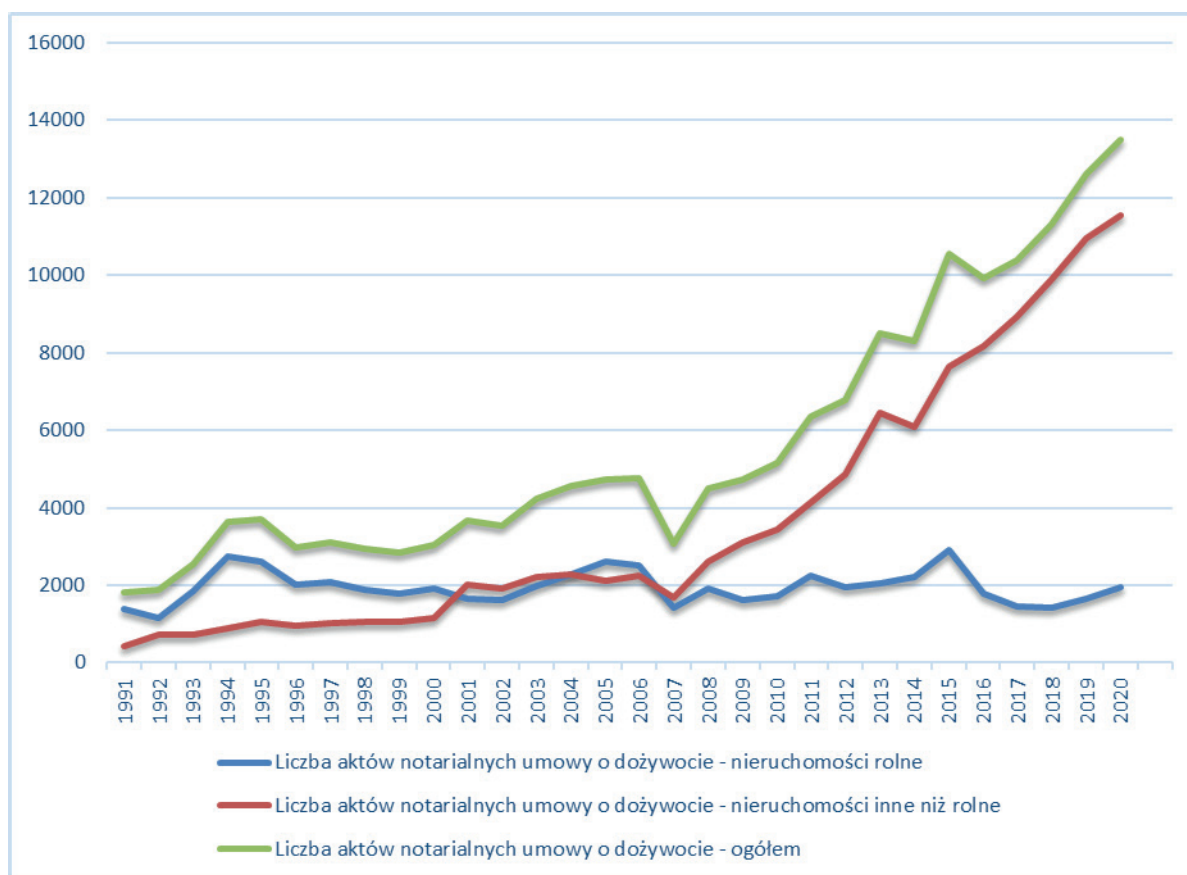
Dane z kolejnych lat przedstawione na powyższym wykresie wskazują na wzmacnianie się tendencji wzrostowej w odniesieniu do liczby aktów notarialnych obejmujących umowy o dożywocie.

Dane zaprezentowane na powyższym wykresie wskazują, że na wzrost liczby aktów notarialnych obejmujących umowy o dożywocie składa się przede wszystkim liczba umów dotyczących nieruchomości innych niż rolne. Kategoria ta może obejmować zarówno nieruchomości położone na terenach wiejskich, które nie mają charakteru rolnego, jak i nierucho-

¹² Por. B. Lackoroński, *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej*, „Prawo w Działaniu. Sprawy Cywilne” 2016, nr 27, s. 9.

¹³ A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, „Nowe Prawo” 1951, nr 7–8, s. 48.

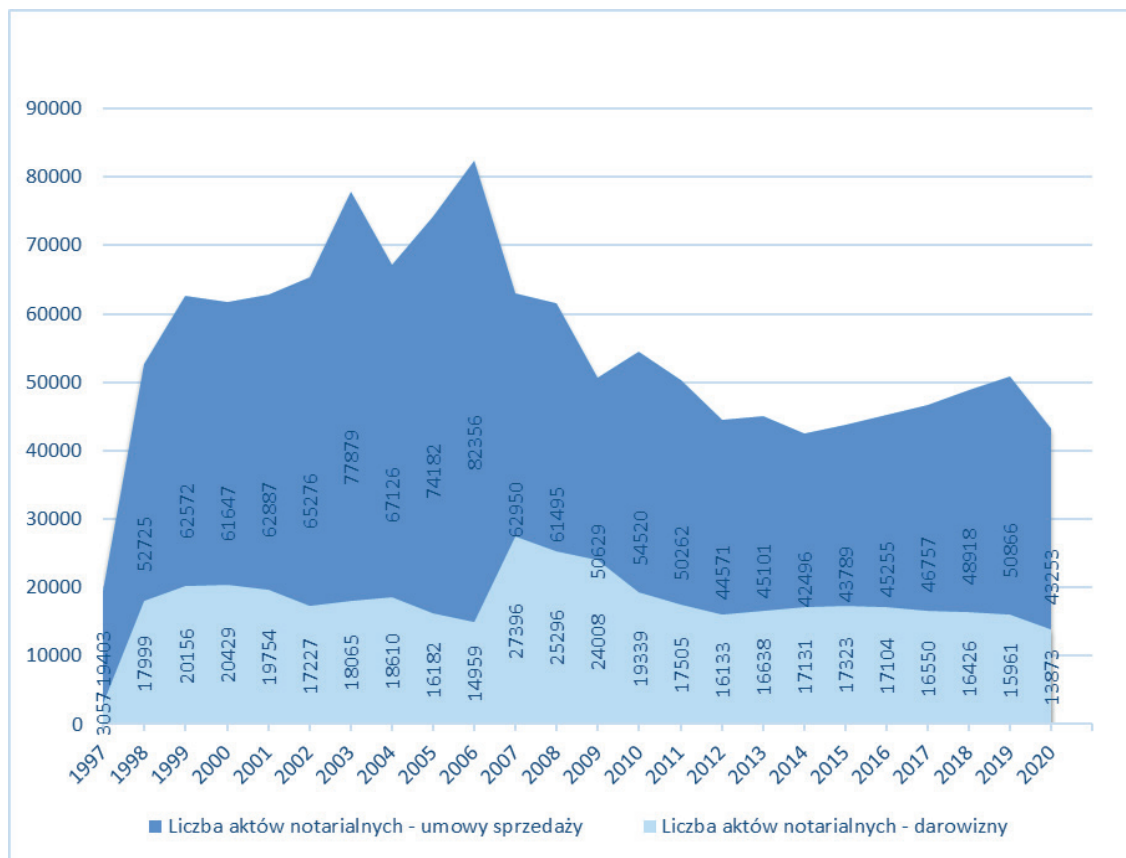
Wykres 1. Liczba aktów notarialnych umowy o dożywocie w latach 1991–2020.



Źródło danych: Informator Statystyczny Wymiaru Sprawiedliwości, <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-wieloletnie/> (dostęp: dnia 5 marca 2022 r.).

mości położone w miastach, które w znacznej większości nie są nieruchomościami rolnymi. Wydaje się, że bez ryzyka istotnego błędu można stwierdzić, że w grupie nieruchomości innych niż rolne, które są przedmiotem aktów notarialnych obejmujących umowy o dożywocie, znajduje się znaczna liczba nieruchomości położonych w miastach, w tym lokali będących przedmiotem odrębnej własności. Ze względu na to, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może być przenoszone w aktualnym stanie prawnym na podstawie umowy o dożywocie, liczba ta nie obejmuje z pewnością aktów notarialnych dotyczących tych praw. Dane statystyczne dotyczące liczby aktów notarialnych, na podstawie których doszło do przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali, dostępne od 1997 r. pozwalają ustalić proporcję, w jakiej pozostaje liczba umów sprzedaży do liczby umów darowizny, na podstawie których dochodzi do przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali (wykres nr 2).

Wykres 2. Liczba aktów notarialnych – umowy sprzedaży i umowy darowizny spółdzielczych własnościowych praw do lokali w latach 1997–2020.



Źródło danych: Informator....

Obszar w dolnej części powyższego wykresu wyznaczony liczbami aktów notarialnych umów darowizny spółdzielczych własnościowych praw do lokali w poszczególnych latach obrazuje skalę przypadków, w których mogłaby być zawarta umowa o dożywocie, gdyby było to prawnie dopuszczalne. Umowa o dożywocie z przyczyn funkcjonalnych nie jest alternatywą względem umowy sprzedaży.

W przeciwieństwie do umowy o dożywocie – umowa sprzedaży jest rzadko stosowana w stosunkach rodzinnych, w których dochodzi do przenoszenia znacznych korzyści majątkowych z pobudek pozaekonomicznych i pozaprawnych. Z tego powodu mało prawdopodobne jest, aby w przypadkach, w których została zastosowana umowa sprzedaży jako podstawa rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, rozważano zastosowanie umowy o dożywocie, nawet gdyby to było możliwe. Wydaje się jednak, że zbywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który nie oczekuje od nabywcy świadczenia pieniężnego i decyduje się na zawarcie umowy darowizny, która w bardzo niewielkim stopniu zabezpiecza jego interesy (np. art. 897 k.c.), mógłby wziąć pod uwagę

zawarcie umowy o dożywocie w większym zakresie zabezpieczającej jego interesy, gdyby tylko system prawny na to pozwalał.

W świetle danych statystycznych udostępnionych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej¹⁴ w Polsce według stanu na koniec 2021 r. było 3709 spółdzielni mieszkaniowych. Dla porównania na koniec 2011 r. w Polsce było 3588 spółdzielni mieszkaniowych, a na koniec 2016 r. – 3623¹⁵.

423 – spośród 3709 istniejących na koniec 2021 r. – spółdzielnie mieszkaniowe udostępniły dane dotyczące liczby lokali będących przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności w latach 2006–2021 poprzez wypełnienie tabeli według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego opracowania. Dane z poszczególnych lat były podawane według stanu na dzień 31 grudnia.

Z danych **udostępnionych przez 423** spółdzielnie mieszkaniowe wynika, że ogólna liczba lokali – bez względu na rodzaj przysługującego do nich prawa – w tych spółdzielniach mieszkaniowych **powoli rośnie**. Nadal **istotna część lokali** w spółdzielniach mieszkaniowych jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W 423 spółdzielniach mieszkaniowych, które udostępniły swoje dane, liczba lokali będących przedmiotem **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** wynosiła na koniec 2006 r. 731 115, a na koniec 2021 r. – 696 374.

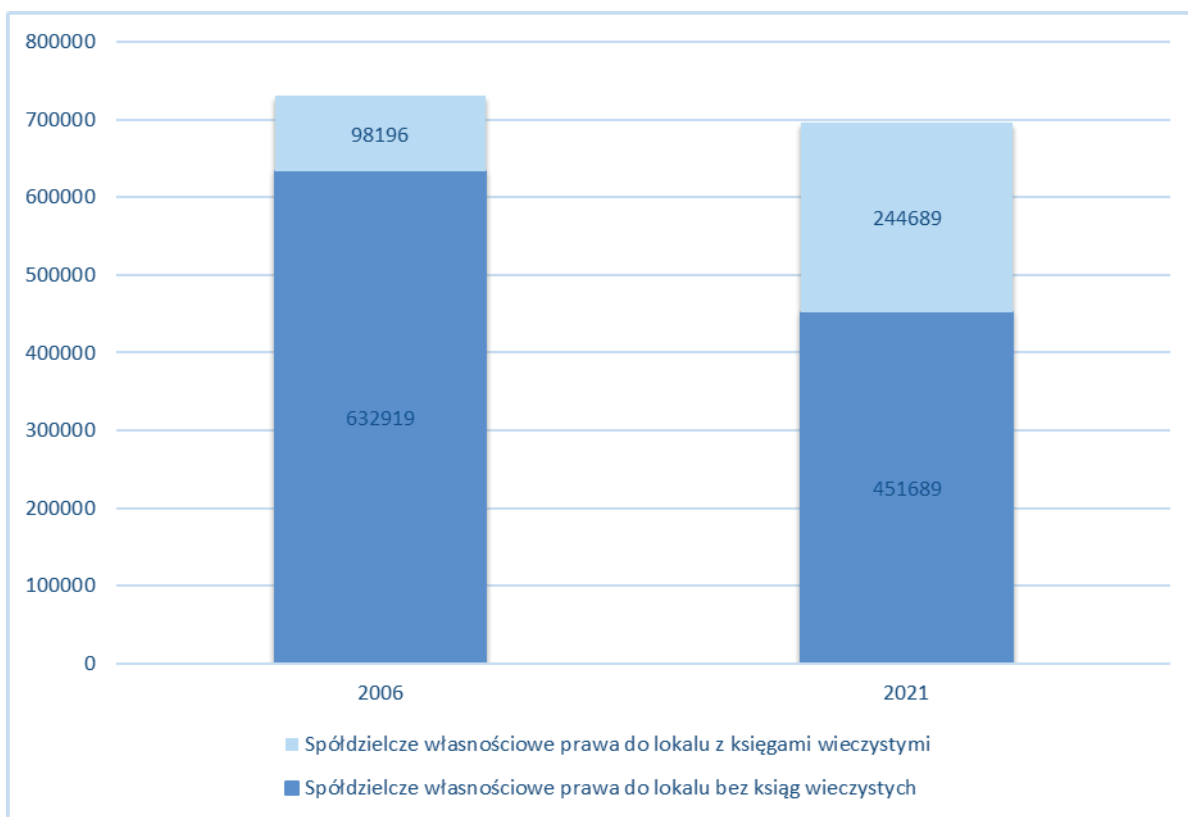
Od 2006 r. wzrosła liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokali, dla których była założona księga wieczysta. W 423 spółdzielniach mieszkaniowych, które udostępniły dane, na koniec 2006 r. księgi wieczyste były założone dla 98 196 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, co stanowiło 13,43% ogółu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu istniejących w tych spółdzielniach. W 2021 r. w 423 spółdzielniach mieszkaniowych, które udostępniły dane, księgi wieczyste były założone dla 244 689 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, co stanowiło 35,14% ogółu spółdzielczych własnościowych praw istniejących w tych spółdzielniach na 31 grudnia 2021 r. Mimo zwiększającego się odsetka spółdzielczych własnościowych praw do lokali z założoną księgą wieczystą w ogólnej liczbie spółdzielczych własnościowych praw do lokali nadal jest to mniej niż połowa.

Dane udostępnione przez spółdzielnie mieszkaniowe za pośrednictwem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej zostały przedstawione na poniższym wykresie.

¹⁴ Za pomoc w zebraniu tych danych składam podziękowania Panu Doktorowi Jerzemu Jankowskiemu – Prezesowi Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej oraz wszystkim spółdzielniom, które odpowiedziały na prośbę o przekazanie danych.

¹⁵ Źródło danych z lat 2011 i 2016: Tabela nr 2 Zmiany względne podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych w sektorze spółdzielczym w latach 2011–2016 w cenach bieżących w mln zł i w % przy założeniu 2011=100, https://krs.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=187&Itemid=381 (dostęp: dnia 2 kwietnia 2022 r.).

Wykres 3. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w 423 spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce w latach 2006 i 2021.



Źródło danych: ankiety wypełnione przez 423 spółdzielnie mieszkaniowe udostępnione za pośrednictwem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej.

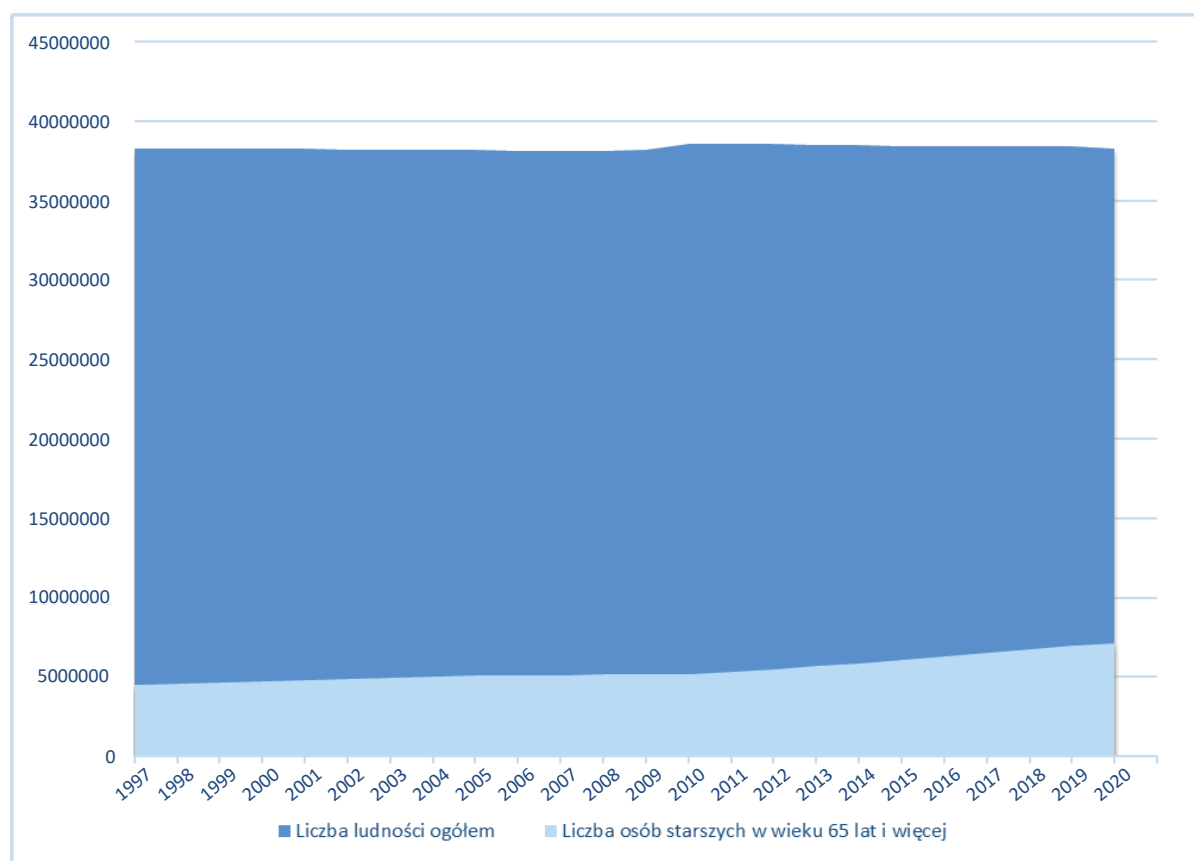
Z powyższych danych wynika, że liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokali spada. Przyczyną tego stanu jest art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁶, zgodnie z którym po wejściu w życie tej ustawy – co nastąpiło dnia 31 lipca 2007 r. – spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Nadal jednak liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokali wskazuje na to, że zapewnienie możliwości rozporządzania nimi na podstawie umowy o dożywocie w większym stopniu zabezpieczającej interesy zbywcy w porównaniu z umową darowizny jest kwestią istotną nie tylko z prawnego, lecz przede wszystkim społecznego punktu widzenia.

¹⁶Dz.U. Nr 125, poz. 873.

C. Dane statystyczne dotyczące liczby spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz wieku polskiego społeczeństwa a brak możliwości przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie – identyfikacja potrzeb zmiany stanu prawnego

Społeczne znaczenie kwestii zapewnienia możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie uwidacznia się bardzo wyraźnie, jeśli uwzględni się dane demograficzne polskiego społeczeństwa (wykres nr 4).

Wykres 4. Struktura wieku ludności w Polsce w latach 1997–2020.



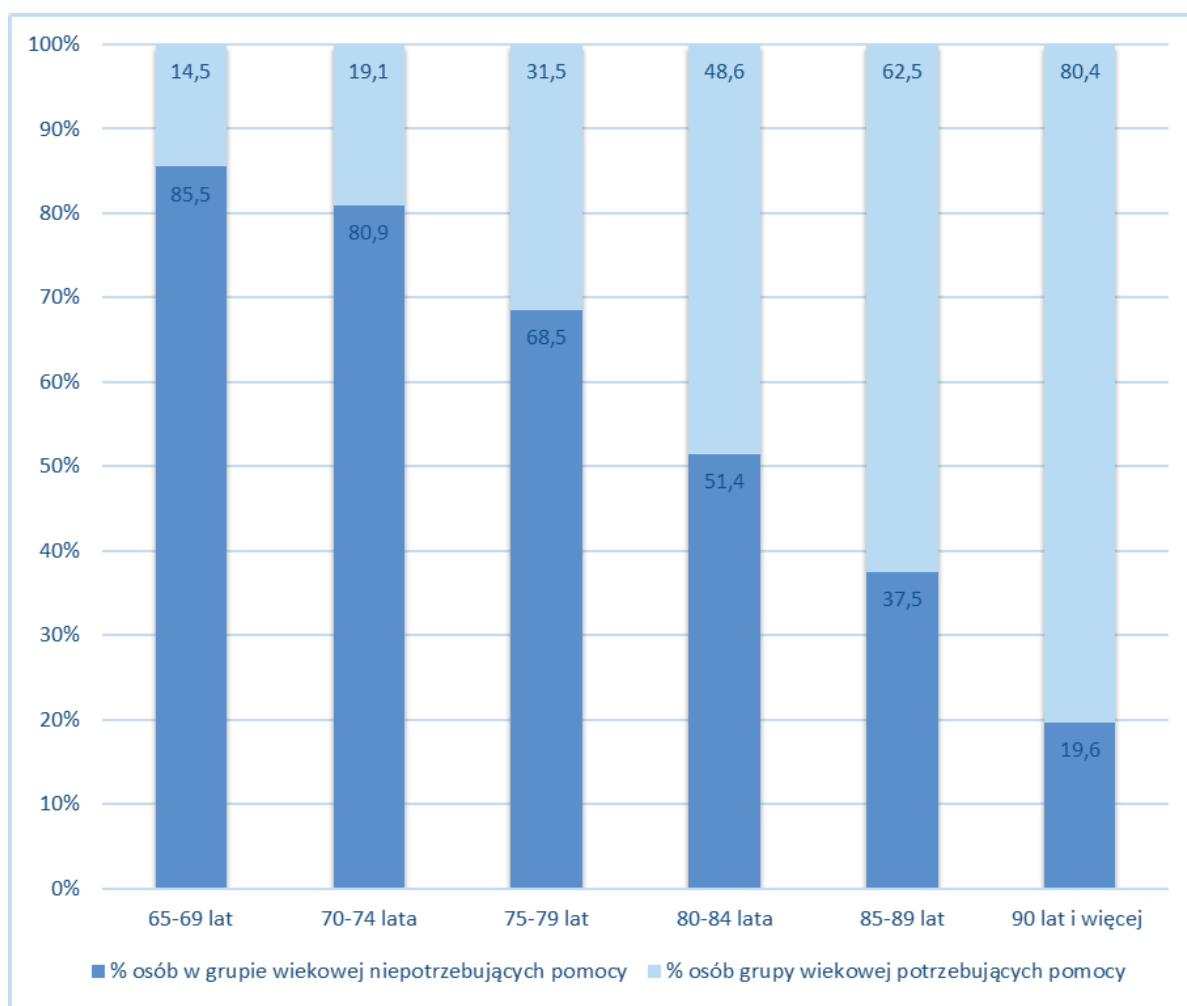
Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny / Obszary tematyczne / Ludność / Ludność / Zgony według tygodni.

Systematycznie wzrasta w Polsce liczba osób starszych – w wieku 65 lat i więcej¹⁷, co obrazuje powyższy wykres.

¹⁷Przyjmowanie wieku 65 lat jako wyznacznika granicy starości jest powszechne w badaniach demograficznych. Tak: P. Błędowski, *Starzenie się jako problem społeczny. Perspektywy demograficznego starzenia się ludności Polski do roku 2035*, [w:] M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski (red.), *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Poznań 2012, s. 11–12.

W strukturze demograficznej Polski obserwuje się efekty procesu tzw. podwójnego starzenia się polegającego na tym, że wzrasta nie tylko liczba osób starszych w wieku 65 lat i więcej, ale rośnie też odsetek osób w wieku 80 lat i więcej w skali całego społeczeństwa¹⁸. Dane te wskazują bezpośrednio na to, że polskie społeczeństwo starzeje się coraz szybciej, a pośrednio na wzrastającą liczbę osób potrzebujących pomocy innych. W grupie osób starszych zapotrzebowanie na pomoc innych rośnie – co oczywiste – wraz z wiekiem, na co wskazuje wykres nr 5.

Wykres 5. Odsetek osób starszych potrzebujących pomocy w poszczególnych grupach wiekowych.



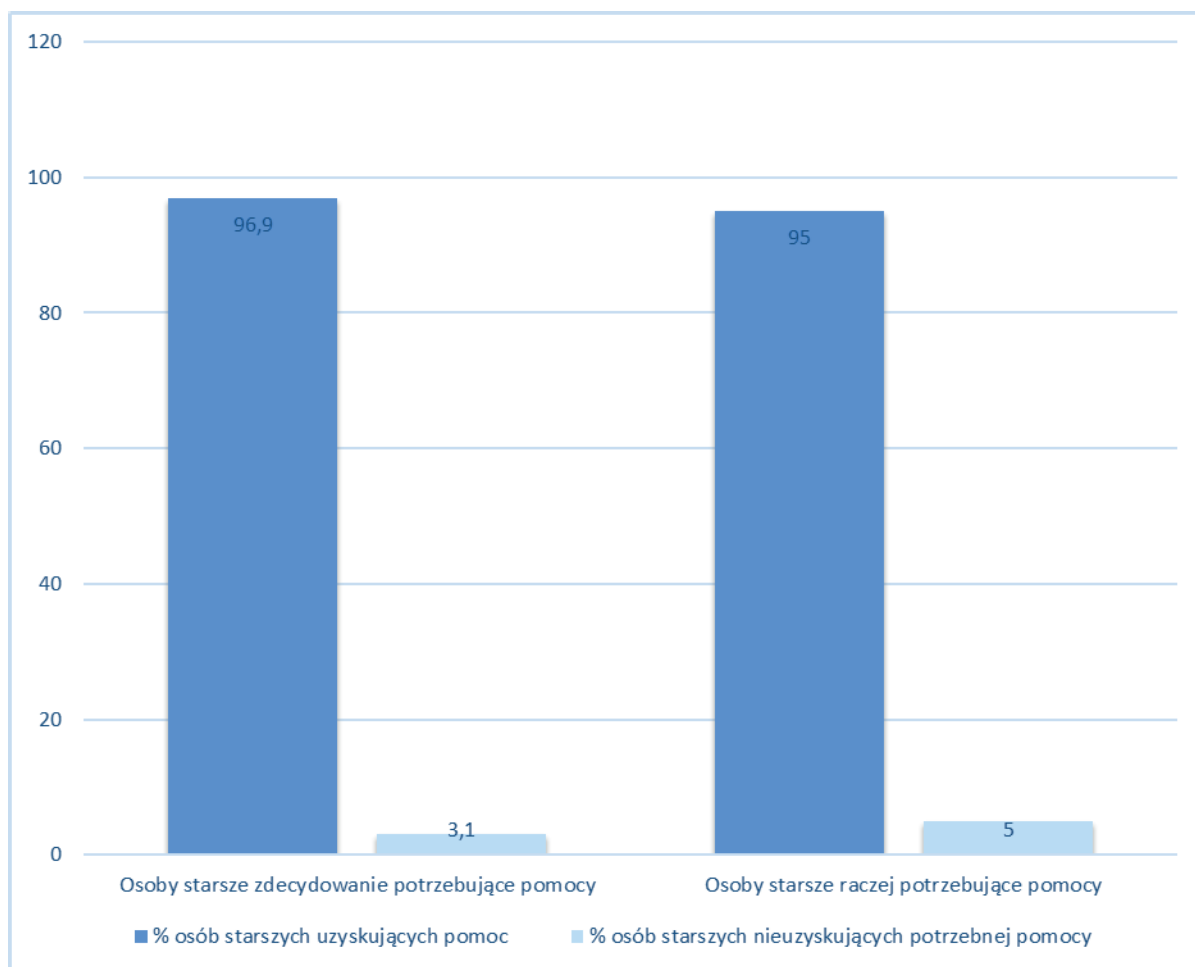
Źródło danych: P. Błędowski, *Potrzeby opiekuńcze osób starszych*, [w:] M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski (red.), *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Poznań 2012, s. 454.

Większość osób starszych potrzebujących pomocy uzyskuje ją. Spośród osób, które uważają, że **zdecydowanie potrzebują** pomocy, 3,1% **nie otrzymuje** jej. W grupie osób,

¹⁸ Por. P. Błędowski, *Starzenie się...*, s. 12–13.

które **raczej potrzebują** pomocy, **nie jest** ona **uzyskiwana** w 5,0% przypadków¹⁹. Skalę zaspokojenia potrzeb opiekuńczych osób starszych w tych dwóch grupach obrazuje poniższy wykres nr 6.

Wykres 6. Skala zaspokojenia potrzeb opiekuńczych osób starszych.

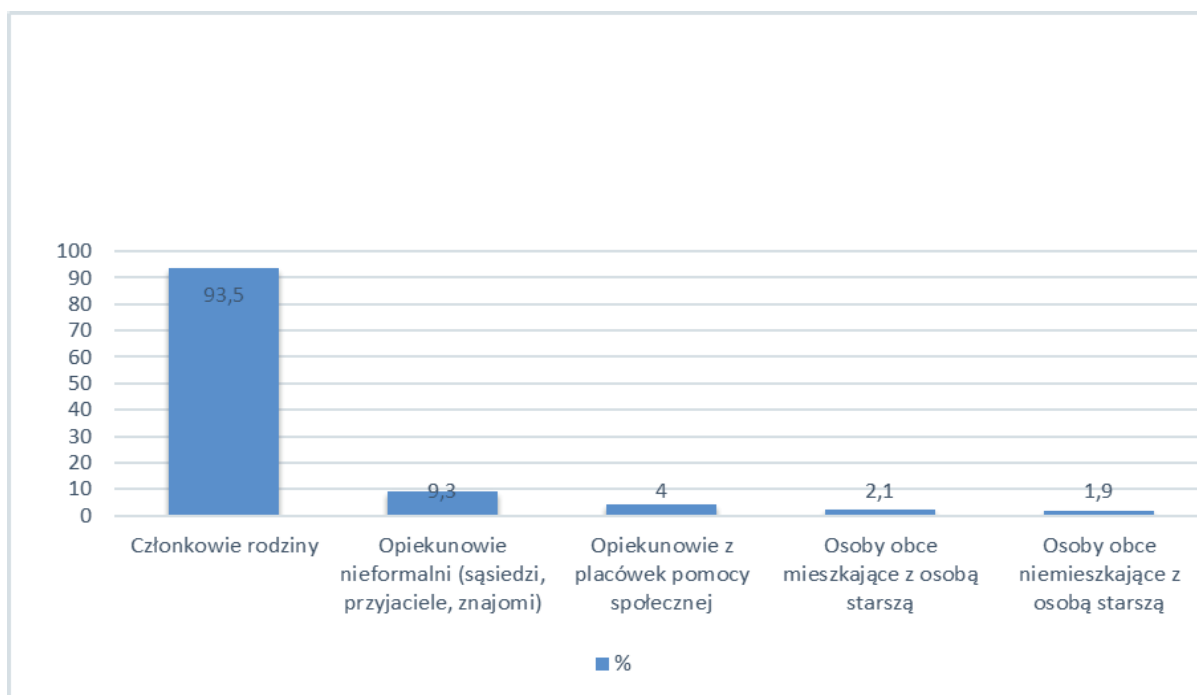


Źródło danych: P. Błędowski, *Potrzeby...*, s. 456.

Pomoc, jaka jest potrzebna osobom starszym, jest przez nie uzyskiwana w większości przypadków od członków rodziny. Obrazuje to wykres nr 7 pokazujący najczęściej wskazywane przez osoby starsze źródła pomocy. Jeżeli ten model udzielania pomocy osobom starszym nie ulegnie zmianie, proces starzenia się społeczeństwa będzie obciążał młodsze pokolenia. Wydolność takiego modelu udzielania pomocy osobom starszym będzie zależała w szczególności od zapewnienia możliwości pomagania bez istotnego uszczerbku dla potrzeb własnych tych, którzy będą tej pomocy udzielać. Chodzi tutaj o stworzenie takich mechanizmów, które spowodują, że członkowie rodziny osób starszych udzielający im pomocy nie będą z tego powodu w przyszłości w sytuacji, w której nie będą w stanie sobie takiej pomocy zapewnić.

¹⁹ P. Błędowski, *Potrzeby...*, s. 456.

Wykres 7. Źródło pomocy najczęściej wskazywane przez osoby starsze w %.



Źródło danych: P. Błędowski, *Potrzeby...*, s. 457.

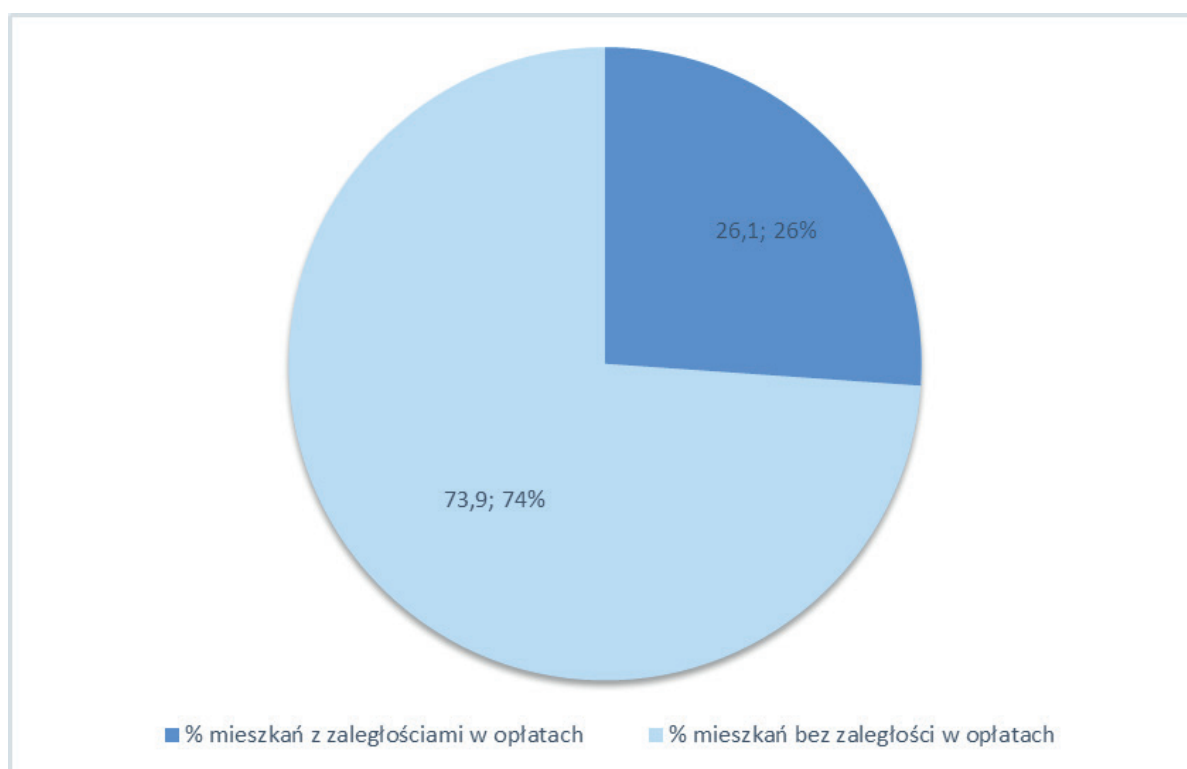
Pomoc osobom starszym może być zapewniona przez publiczne lub prywatne instytucje opiekuńcze oraz przez osoby, które będą ją świadczyć z pobudek moralnych lub w wyniku przyjęcia na siebie prawnego obowiązku.

Przesłanki nabycia przez osoby starsze prawa do pomocy ze strony instytucji publicznych, mechanizmy jej udzielania oraz kształtowanie zakresu zaspokajania w ten sposób potrzeb opiekuńczych osób starszych wymagają wypracowania długookresowych strategii oraz wprowadzenia stosownych zmian w prawie publicznym adekwatnych do przyjętej w tym zakresie polityki państwa.

W obszarze prawa prywatnego możliwe jest wprowadzanie zmian, które pozwolą osobom starszym dysponować istotnymi składnikami majątku w sposób, który z jednej strony zabezpiecza ich interesy i pozwala zaspokoić potrzeby opiekuńcze, a z drugiej strony wynagradza osoby świadczące im pomoc. Jednym ze sposobów, w który osoba prywatna może przyjąć na siebie obowiązek zapewnienia pomocy osobie starszej – niezależnie od tego, czy jest jej krewną, czy też nie – w zamian za należącą do osoby starszej nieruchomość, jest zawarcie umowy o dożywocie. Na podstawie tej umowy osoba przyjmująca na siebie obowiązek pomocy dożywotnikowi, którym może być osoba starsza, nabywa istotny – często najistotniejszy – składnik jego mienia, a dożywotnik uzyskuje prawne zabezpieczenie swoich interesów poprzez obciążenie tego składnika mienia prawem dożywocia skutecznym względem każdorazowego nabywcy. W świetle aktualnego stanu prawnego nie jest jednak możliwe wykorzystanie umowy o dożywocie w przypadku, gdy najistotniejszym składnikiem mienia

osoby starszej, którym chciałyby i mogłyby ona rozporządzić w zamian za dożywotnie utrzymanie, jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Potrzeba zabezpieczenia interesów uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali chcących nimi rozporządzić w zamian za dożywotnie utrzymanie wynika nie tylko z procesów demograficznych, lecz również z ich sytuacji majątkowej. Dane statystyczne wskazują na to, że zaległości z opłatami za mieszkanie na 31 grudnia 2020 r. dotyczyły 26,1% mieszkań stanowiących ogólny zasób mieszkaniowy obejmujący ok. 7,8 mln mieszkań bez względu na podstawę prawną korzystania z nich²⁰ (wykres nr 8).

Wykres 8. Zaległości w opłatach za mieszkania w 2020 r.



Źródło danych: I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 19.

Łączna kwota zaległości od początku ich powstania (wraz z odsetkami) z tytułu niewuiszczenia opłat za mieszkanie wynosiła prawie 6,3 mld zł (dokładnie 6 285 751,5 zł)²¹.

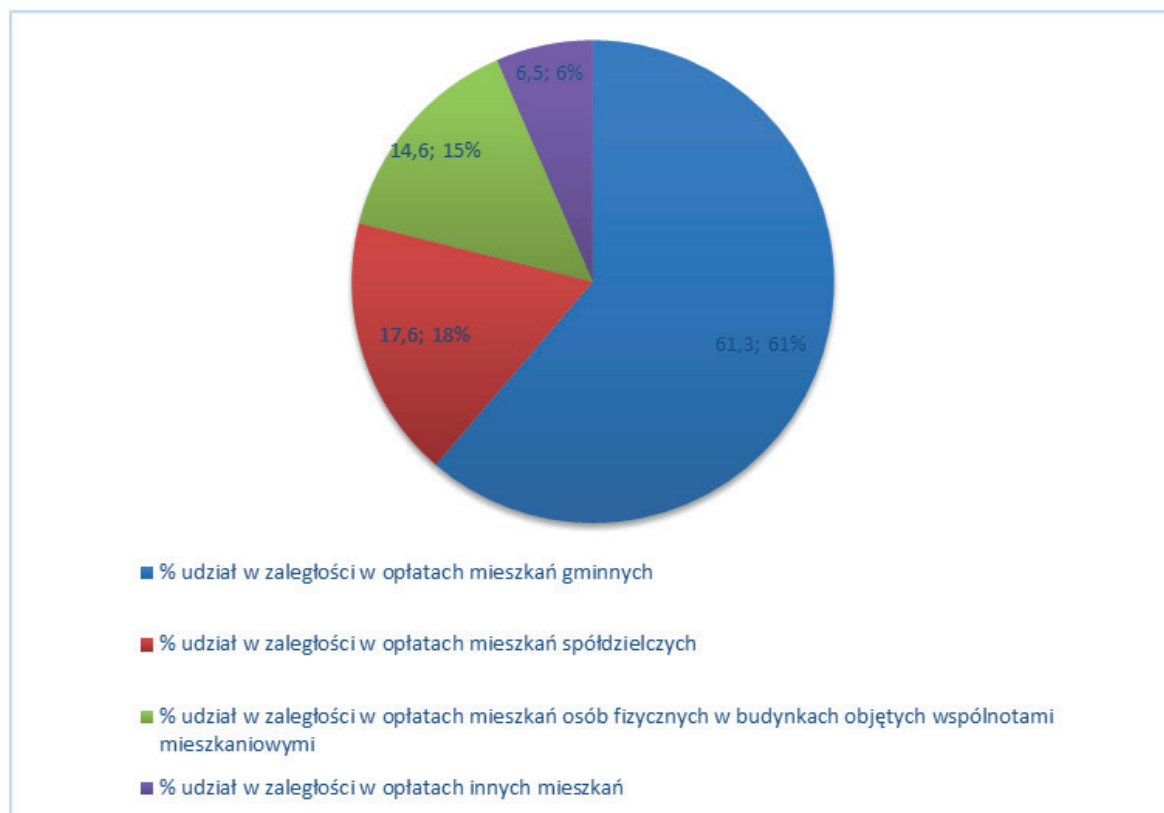
Największy udział w kwocie zaległości w opłatach za mieszkanie przypada na mieszkania gminne – 61,3%, drugi co do wielkości udział w kwocie zaległości opłat za mieszkanie przypada na mieszkania spółdzielcze – 17,6%, a trzeci – na mieszkania należące do osób fi-

²⁰I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy Statystyczne GUS. Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, Warszawa 2021, s. 19.

²¹I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 19–20.

zycznych objęte wspólnotami mieszkaniowymi – 14,6%²². Udział w zaległości w opłatach za mieszkania przypadający na wszystkie pozostałe rodzaje mieszkań (mieszkania zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego, Skarbu Państwa i innych podmiotów) wynosi 6,5% (wykres nr 9).

Wykres 9. Udziały w zaległościach w opłatach za mieszkania w 2020 r.



Źródło danych: I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 20.

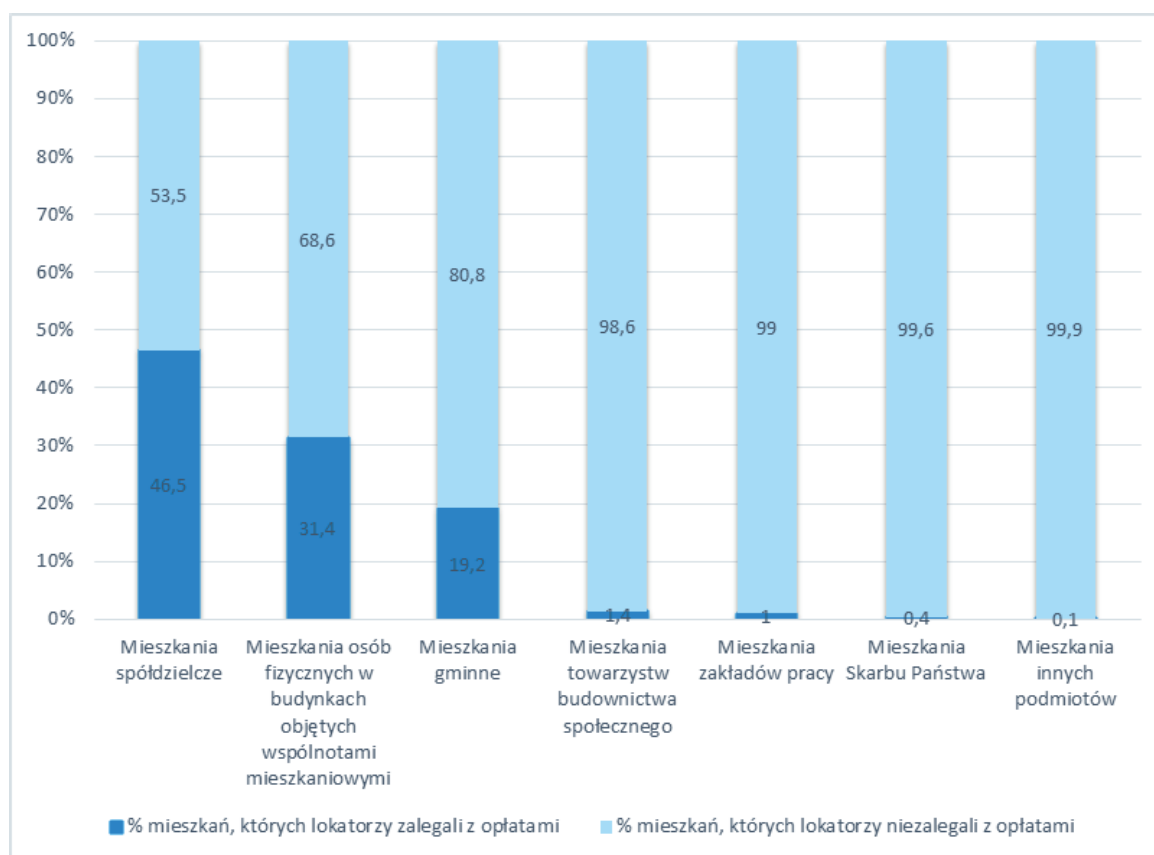
Analiza zaległości w opłatach za mieszkania w poszczególnych grupach mieszkań wyróżnianych ze względu na formę własności wskazuje, że zjawisko to występuje najczęściej w przypadku mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych. Zaległości z opłatami występują w przypadku 46,5% mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych²³. Dla porównania w przypadku mieszkań należących do osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych zaległości w opłatach za mieszkania dotyczą 31,4% mieszkań, a w przypadku mieszkań gminnych w 19,2%²⁴ (wykres nr 10).

²² I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 20.

²³ I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 21.

²⁴ I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 21.

Wykres 10. Udziały mieszkań z zaległościami w opłatach za mieszkania w 2020 r.
w poszczególnych grupach mieszkań.



Źródło danych: I. Adamczyk, B. Róžańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 21.

Powyższe dane wskazują, że stworzenie możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościami do lokali na podstawie umowy o dożywocie **nie powinno ograniczać** się do punktowej zmiany w postaci wprowadzenia art. 916¹ k.c. umożliwiającego odpowiednie stosowanie przepisów o dożywocie do umów, których celem i skutkiem jest przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zamian za zobowiązanie się przez jego nabywcę do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania. Osiągnięcie wskazanych celów wymaga również rozważenia zmian niektórych innych ustaw, takich jak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

Regulacja umożliwiająca rozporządzanie spółdzielczymi własnościami do lokali na podstawie umowy o dożywocie powinna być ukształtowana z uwzględnieniem szczególnych kwestii związanych z tymi prawami, do których należy: **znaczna liczba** przypadków bez założonej księgi wieczystej oraz bez księgi wieczystej i bez możliwości jej założenia, **konieczność zapewnienia** możliwości uzyskania informacji o obciążeniu prawem dożywocia niezależnie od tego, czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma założoną księgę wieczystą, **wpływ wygaśnięcia** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na

prawa dożywotnika, **wpływ egzekucji z nieruchomości obciążonej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu** na dalsze istnienie tego prawa i obciążającego je dożywocie, **wpływ egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** na obciążające je dożywocie oraz **zadłużenie** względem spółdzielni mieszkaniowych. Zapewnienie możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie bez uregulowania zagadnienia odpowiedzialności nabywców za zobowiązania zbywców powstałe przed dniem zbycia będzie powodować, że zbywcy zamiast uzyskiwać środki utrzymania, będące dodatkiem do ich bieżących dochodów w szczególności z systemu ubezpieczeń społecznych, które powinni móc przeznaczać na zaspokojenie własnych potrzeb, będą musieli część tych świadczeń nadal przeznaczać na spłatę swojego zadłużenia względem spółdzielni mieszkaniowych.

Poniżej zostaną zaprezentowane cechy umowy o dożywocie, prawa dożywocia oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istotne dla ustalenia zakresu zmian, które powinny być wprowadzone, aby z jednej strony umożliwić rozporządzanie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie, a z drugiej strony zapewnić dożywotnikom, których prawa będą obciążać spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie mniej intensywną ochronę niż ta, która przysługuje dożywotnikom, których prawa obciążają nieruchomości lub użytkowania wieczyste.

II. Umowa o dożywocie – wybrane aspekty istotne z punktu widzenia rozszerzenia przedmiotowego zakresu jej zastosowania

A. Umowa o dożywocie – ogólna charakterystyka treści, przedmiotu i skutków

Poprzez zawarcie umowy o dożywocie zbywca nieruchomości (dożywotnik) zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Natomiast nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie przez spełnianie świadczeń ciągłych lub okresowych do śmierci dożywotnika oraz sprawić dożywotnikowi pogrzeb (świadczenie jednorazowe). Postanowienia umowy odnoszące się do tych świadczeń są przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*), a ich występowanie w umowie pozwala na stwierdzenie, że mamy *in concreto* do czynienia z umową o dożywocie. Świadczenia będące przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie najczęściej określa się przez wyraźne odwołanie do art. 908 § 1 k.c. albo poprzez wierne powtórzenie treści tego przepisu²⁵.

Umowa o dożywocie ma charakter konsensualny²⁶, a jej skuteczność nie jest uzależniona od wpisu prawa dożywocia i nabycia własności w księdze wieczystej. Wpis nabycia zarówno własności nieruchomości, jak i prawa dożywocia do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

W doktrynie i orzecznictwie został sformułowany pogląd, zgodnie z którym zakres obowiązków nabywców nieruchomości, określony w umowie o dożywocie, powinien być taki, aby dożywotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania dodatkowo gdzie indziej²⁷. Jeśli

²⁵ Por. B. Lackoroński, *Umowa...*, s. 23–24.

²⁶ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1401, nb 5; Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 963; S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 973–974, nb 7.

²⁷ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1004, nb 6; S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1757; M. Kaliński, [w:] A. Brzozowski i in., *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2021, s. 385–386, nb 432; J. Korzonek, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 28 czerwca 1945 r., C I 5/45, „Państwo i Prawo” 1946, nr 7–8, „Dodatek Cywilistyczny Poświęcony Wykładni i Praktyce Prawa oraz Procesu Cywilnego” 1946, nr 3–4, s. 187; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 971, nb 2; orzeczenie SN z dnia 28 czerwca 1945 r., C I 5/45, Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1945–1946/1, poz. 1, s. 7–9, Legalis; wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.*

stwierdzenie to jest ukierunkowane na podkreślenie, że świadczenia nabywcy określone w umowie o dożywocie nie mogą udaremniać osiągnięcia jej alimentacyjnego celu, polegającego na zapewnieniu rzeczywistej możliwości zaspokojenia całości lub części potrzeb dożywotnika, to nie można odmówić mu zasadności²⁸.

Zależnie od tego, do spełniania jakich świadczeń zobowiązany jest nabywca nieruchomości, jego świadczenie może polegać na przenoszeniu własności pieniędzy²⁹ lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, świadczeniu usług albo spełnianiu świadczenia, które zobowiązany jest spełnić wynajmujący na rzecz najemcy lokalu. Świadczeniem, do którego spełnienia może być zobowiązany nabywca, jest ustanowienie użytkowania, służebności mieszkania lub innej służebności osobistej obciążającej nieruchomość będącą przedmiotem umowy o dożywocie (art. 908 § 2 k.c.). Możliwość ustanawiania tych praw w umowie o dożywocie przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może *prima facie* budzić wątpliwości. Z tego powodu należy rozważyć wyraźne rozszerzenie zakresu ograniczonych praw rzeczowych, które – obok hipoteki (art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.) – mogłyby być ustanawiane jako obciążenia tego prawa o użytkowanie, służebność mieszkania oraz inną służebność osobistą. Wydaje się, że stosowna regulacja mogłaby być zawarta w zmienionym ustępie 1 art. 17² u.s.m.

W odróżnieniu od umowy renty alimentacyjnej, na podstawie której zobowiązany do jej uiszczenia spełnia świadczenie okresowe, nabywca nieruchomości zobowiązany do spełniania świadczeń o charakterze alimentacyjnym na podstawie umowy o dożywocie może być zobowiązany do spełniania zarówno świadczeń okresowych, ciągłych, jak i jednorazowych³⁰.

Świadczenie dożywotnika, o ile jest on zbywcą nieruchomości, co nie jest konieczne w świetle art. 908 § 3 k.c., polega na przeniesieniu własności lub udziału we współwłasności nieruchomości³¹. W takim przypadku za przedmiot obciążenia należy uznać idealną część nieruchomości³². W orzecznictwie Sądu Najwyższego może być uznana za przesądzoną dopuszczalność ustanawiania użytkowania na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności³³. Przedmiotem świadczenia polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości może być bez wątpienia jakakolwiek nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., w tym w szczególności nieruchomość stanowiąca przedmiot odrębnej własności lokalu³⁴ w rozu-

²⁸ B. Lackoroński, *Umowa...*, s. 26. Por. również M. Tenenbaum-Kulig, *Obowiązki...*, s. 1180–1181.

²⁹ Por. A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930, nr 1, s. 107; na tle Kodeksu cywilnego w doktrynie został wyrażony pogląd, że świadczenie pieniężne lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, będące przedmiotem umowy o dożywocie, może mieć tylko charakter uboczny. Tak: W. Zabagło, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966, nr 9, s. 1085.

³⁰ S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1759.

³¹ S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządem kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1966, nr 3, s. 334–335; Z. Policz-kiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 70–72, nb 28; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6; wyrok SN z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814.

³² K. Zaradkiewicz, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny, t. 1, Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, Warszawa 2020, komentarz przed art. 244 k.c., s. 743, nb 23.

³³ Uchwała SN z 28.03.1980 r., III CZP 11/80, OSNCP 1980, nr 7–8, poz. 139.

³⁴ Z. Policz-kiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75, nb 31.

mieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³⁵. W doktrynie dominuje pogląd, zgodnie z którym dopuszczalne jest również zawarcie umowy o dożywocie, w której świadczenie dożywotnika polega na przeniesieniu użytkowania wieczystego³⁶. Jak to już zostało wcześniej zasygnalizowane, pogląd ten jest jednak podawany w wątpliwość³⁷. Przesądzenie tej kwestii w sposób jednoznaczny wymagałoby odpowiedniej interwencji legislacyjnej w przepisy o użytkowaniu wieczystym albo w przepisy o umowie o dożywocie.

Nie budzi wątpliwości, że **nie jest umową o dożywocie umowa**, na podstawie której dochodzi do przeniesienia **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**³⁸. Wynikający z przedstawionych wcześniej danych empirycznych znaczny i systematyczny od 2007 r. wzrost liczby umów o dożywocie ogółem, przy utrzymującej się na względnie stałym poziomie liczbie umów o dożywocie dotyczących nieruchomości rolnych, wskazuje na wzrost liczby umów o dożywocie pozostających bez związku z obrotem nieruchomościami rolnymi. Nie stanowi to podstawy do jednoznacznego wniosku o wzroście liczby umów o dożywocie dotyczących nieruchomości położonych w granicach miast. Wszak nieruchomości, które nie są nieruchomościami rolnymi, znajdują się zarówno w granicach, jak i poza granicami miast. Jednakże powołane dane empiryczne pozwalają na podanie w wątpliwość tezy wyrażonej wiele lat wcześniej w innym systemie społeczno-gospodarczym, zgodnie z którą umowa o dożywocie miała odgrywać niewielką rolę w stosunkach miejskich³⁹, czy związanego z tą tezą stwierdzenia, zgodnie z którym umowa o dożywocie miała odgrywać znaczenie przede wszystkim w obrocie nieruchomościami rolnymi⁴⁰.

Ogólny wzrost liczby umów o dożywocie, w tym zawieranych w obrocie nieruchomościami nierolnymi, uzasadnia wniosek *de lege ferenda*, zgodnie z którym zakres przedmiotowy zastosowania tej umowy oraz dotyczących jej przepisów powinien zostać ukształtowany analogicznie do zakresu przedmiotowego umów o odwrócony kredyt hipoteczny, uregulowanego w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym⁴¹. Zgodnie z tym przepisem kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem

³⁵ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

³⁶ A. Biały, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 683, nb 17; T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; S. Dmowski, [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003, nb 4; M. Kaliński, [w:] A. Brzozowski i in., *Zobowiązania...*, s. 385, nb 431; A. Maziarski, *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2013, nr 2, s. 108; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 77; Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 960; L. Stecki, [w:] J. Winiarz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 817, nb 3.

³⁷ Por. S. Rejman, [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6.

³⁸ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003, nb 4; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75–76; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 973, nb 6; odmienny pogląd w aktualnym stanie prawnym, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przeniesione na podstawie umowy o dożywocie, prezentuje: Z. Woźniak, *Umowa...*, s. 238–243.

³⁹ Tak, zapewne ze względu na założenia systemu społeczno-gospodarczego, istniejącego w dacie przygotowania publikacji: Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 10, nb 2.

⁴⁰ J. Wasilkowski, *Metoda opracowania i założenia kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1964, nr 5–6, s. 743.

⁴¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 158.

nieruchomości lub której przysługuje **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** bądź prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bądź w prawie użytkowania wieczystego. Trudno znaleźć racjonalne podstawy do utrzymywania takiego zróżnicowania zakresu przedmiotowego zastosowania umowy o dożywocie i umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, pełniących podobne funkcje⁴².

W świetle art. 155 § 1 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności wywołuje skutek rozporządzający, chyba że strony skutek ten wyłączyły. Na podstawie tego przepisu uzasadniony jest wniosek, że umowa o dożywocie może być zawarta zarówno jako umowa o podwójnym skutku, jak i jako umowa o skutku wyłącznie zobowiązującym⁴³. Umowa o dożywocie stanowi *causam* dla przeniesienia własności nieruchomości⁴⁴. W przypadku gdy przeniesienie własności nieruchomości następuje na podstawie umowy rozporządzającej, zgodnie z art. 158 k.c. w treści takiej umowy powinno być wymienione zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym – *causa formalna*. W związku z tym, że umowa o dożywocie o podwójnym skutku oraz umowa rozporządzająca własnością nieruchomości mieszczą się w hipotezie normy wynikającej z art. 158 k.c. – obie muszą być sporządzone w formie aktu notarialnego.

Należy jednak podkreślić, że umowa o dożywocie o podwójnym skutku oraz umowa rozporządzająca zawarta w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie o skutku obligacyjnym zawsze będą wywoływać skutek „podwójnie rozporządzający”⁴⁵. Zasadność stwierdzenia, że takie umowy wywołują skutek podwójnie rozporządzający, wynika z faktu, iż z jednej strony rezultatem zawarcia takich umów jest przeniesienie przez dożywotnika na nabywcę własności nieruchomości (pierwsze rozporządzenie), a z drugiej strony w tej samej „sekundzie jurydycznej” – obciążenie nieruchomości należącej do nabywcy prawem dożywocia (drugie rozporządzenie). Żadnego, a zwłaszcza drugiego, z tych skutków nie można wyłączyć w drodze zastrzeżenia umownego bez wpływu na skuteczność umowy o dożywocie, przenoszącej własność nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 910 § 1 k.c. przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje jednocześnie z obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Należy podkreślić, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie jest świadczeniem jej nabywcy, lecz skutkiem prawnym przeniesienia jej własności na jego rzecz, którego nie można w umowie wyłączyć⁴⁶.

⁴² B. Lackoroński, *Umowa...*, s. 29 i 66; por. również S. Kostecki, [w:] K. Osajda (red. serii), P. Miłkaszewicz (red. tomu), *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Komentarz*, Warszawa 2022, Legalis, komentarz do art. 1, nb 2 i 8–10.

⁴³ Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 960–961.

⁴⁴ Z. Radwański, [w:] S. Grzybowski (red.), *System...*, s. 962.

⁴⁵ Por. Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 71, nb 28.

⁴⁶ Odmienne: Z. Truszkiewicz, *Jeszcze raz o rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia*, [w:] J. Gołaczyński, P. Machnikowski (red.), *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 659–660.

Wprowadzenie zmiany stanu prawnego umożliwiającej przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie spowoduje, że powyższe obserwacje odnoszące się do skutków umowy o dożywocie dotyczącej nieruchomości będą miały *mutatis mutandis* zastosowanie do określenia skutków umowy o dożywocie, której przedmiotem będzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

B. Prawo dożywocia – ogólna charakterystyka w szczególności w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Prawo dożywocia jest obciążeniem nieruchomości, której własność jest przenoszona na podstawie umowy o dożywocie lub w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym (art. 910 § 1 k.c.). Prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako prawo osobiste na podstawie art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.

W świetle art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h. prawo dożywocia jest innym prawem podlegającym ujawnieniu w dziale trzecim księgi wieczystej zbywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 pkt 2 u.k.w.h. przeciwko prawu dożywocia nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że prawo dożywocia jest skuteczne względem każdorazowego nabywcy nieruchomości niezależnie od tego, czy zostanie ono ujawnione w księdze wieczystej. W konsekwencji nabywca nieruchomości nie może powoływać się na brak wpisu prawa dożywocia w księdze wieczystej jako podstawy uzasadniającej nabycie nieruchomości bez obciążenia tym prawem niezależnie od tego, czy był w dobrej, czy w złej wierze⁴⁷. Celem art. 7 pkt 2 u.k.w.h. jest wzmocnienie ochrony prawa dożywocia⁴⁸. Oznacza to, że nieprawidłowe jest wywodzenie z tego przepisu wniosku, zgodnie z którym nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie nie korzysta z ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w.h. (rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych)⁴⁹. Powyższe stwierdzenia mają również zastosowanie *mutatis mutandis* do rozstrzygania kolizji pomiędzy innymi prawami do nieruchomości, których wykonywanie może powodować uszczerbek dla prawa dożywocia.

Wyłączenie stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych **nie powoduje**, że do rozstrzygania o pierwszeństwie pomiędzy prawami dożywocia przysługującymi różnym osobom, a obciążającymi jedną nieruchomość nie stosuje się przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁵⁰. W konsekwencji w przypadku, gdy mamy do czynienia z kolizją pomiędzy prawami dożywocia – ujawnionym i nieujawnionym w księdze wieczystej – pierw-

⁴⁷ Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 7 u.k.w.h., s. 136, nb 34.

⁴⁸ B. Jelonek-Jarco, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, komentarz do art. 7 u.k.w.h., s. 218, nb 11.

⁴⁹ Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 1999 r., I CKN 118/98.

⁵⁰ Tak trafnie E. Gniewek, *Ujawnienie...*, s. 51–52.

szeństwo ma prawo ujawnione (art. 20 ust. 1 w zw. z art. 11 u.k.w.h.). O pierwszeństwie praw dożywocia wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku. W przypadku gdy wnioski o ujawnienie dwóch różnych praw dożywocia, przysługujących dwóm dożywotnikom w stosunku do tej samej nieruchomości, zostały złożone równocześnie, prawa te mają równe pierwszeństwo (art. 12 ust. 2 w zw. z art. 20 ust. 1 u.k.w.h.).

Wydaje się, że do ustalenia skutków pierwszeństwa praw dożywocia przysługujących różnym osobom, a obciążających jedną nieruchomość należy na podstawie art. 910 § 1 k.c. odpowiednio stosować art. 249 § 1 k.c. Oznacza to, że prawo dożywocia powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa dożywocia powstałego wcześniej. W przypadku praw dożywocia ujawnionych w księdze wieczystej – zgodnie z art. 249 § 2 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 u.k.w.h. – liczy się data złożenia wniosku o wpis, a nie data powstania prawa dożywocia. Należy jednak podkreślić, że nawet w przypadku, w którym mamy do czynienia z kolizją praw dożywocia przysługujących różnym osobom, a obciążającym tę samą nieruchomość, nie mała część uprawnień określonych w art. 908 § 1 k.c. będzie mogła być wykonywana przez poszczególnych dożywotników bez uszczerbku dla pozostałych.

Wprowadzenie zmiany stanu prawnego umożliwiającej przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie spowoduje, że powyższe obserwacje odnoszące się do prawa dożywocia obciążającego nieruchomość będą miały *mutatis mutandis* zastosowanie do prawa dożywocia, które będzie obciążać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Podsumowanie

Powyższy zarys cech umowy o dożywocie oraz prawa dożywocia wskazuje, że nie jest wystarczające wprowadzenie do Kodeksu cywilnego wyrażnej podstawy prawnej umożliwiającej przenoszenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w postaci art. 916¹ k.c. Wyrażnego przesądzenia wymaga dopuszczalność ustanowienia w umowie o dożywocie obciążeń na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu wskazanych w art. 908 § 2 k.c. Z uwagi na to, że regulacja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma charakter pozakodeksowy, kwestia ta powinna być rozstrzygnięta w przepisach dotyczących tego prawa zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosowna regulacja może być zawarta w zmienionym art. 17² u.s.m. ust. 1, który mógłby mieć następującą treść: „**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, może być obciążone użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym**”.

III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako potencjalny przedmiot obciążenia prawem dożywocia

A. Uwagi wprowadzające

Zmiana stanu prawnego ukierunkowana na zapewnienie możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie powinna być wprowadzana z uwzględnieniem cech spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, **w szczególności** tych, które odróżniają je od własności nieruchomości. Fakt, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest związane z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej oraz jest ograniczonym prawem rzeczowym, wymaga rozważenia celowości wprowadzenia regulacji ukierunkowanych na zapewnienie ochrony interesów dożywotnika, w szczególności gdy mają miejsce zdarzenia mogące skutkować wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego prawem dożywocia.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 k.c. oraz art. 17² ust. 1 u.s.m.). Od dnia 31 lipca 2007 r., wskutek wspomnianej wcześniej ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r., nie mogą być ustanawiane nowe spółdzielcze własnościowe prawa do lokali⁵¹, lecz te, które istniały w tym dniu, pozostają w mocy zgodnie z art. XXXVII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny⁵².

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. do istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy tej ustawy. **Przepis ten ma charakter szczególny** względem art. XL p.w.k.c., zgodnie z którym

⁵¹Jak była o tym mowa wcześniej, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej po jej wejściu w życie – co nastąpiło w dniu 31 lipca 2007 r. – spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

⁵²Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94) – dalej: „p.w.k.c.”.

treść praw rzeczowych, których powstanie po chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego nie jest możliwe, lecz które pozostają nadal w mocy, podlega przepisom dotychczasowym. Przepis art. XL p.w.k.c. odnosi się również do przeniesienia, obciążenia, zmiany treści lub pierwszeństwa oraz zniesienia praw rzeczowych, których powstanie po chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego nie jest możliwe, lecz które pozostają nadal w mocy. Artykuł 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. nakazuje bowiem stosować do spółdzielczych własnościowych praw do lokali, których powstanie nie jest już możliwe, przede wszystkim przepisy ustawy nowej, a nie przepisy dotychczasowe. Rozwiązanie intertemporalne zastosowane w tym przepisie zostało powtórzone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵³. Zgodnie z tym przepisem do istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r., z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. Oznacza to, że w takim zakresie, w jakim przepisy zawarte w ustawach nowelizujących z dnia 14 czerwca 2007 r. oraz z dnia 18 grudnia 2009 r. odmiennie regulują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stosunku do tego, jak było ono uregulowane w przepisach obowiązujących do dnia 31 lipca 2007 r., zastosowanie mają przepisy ustaw nowych. Jedynie w pozostałym zakresie przepisy obowiązujące do dnia 31 lipca 2007 r. mogą mieć zastosowanie na podstawie art. XL p.w.k.c. do spółdzielczych praw własnościowych ustanowionych przed tą datą⁵⁴.

Zgodnie z regulacją obowiązującą w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu powstawały one na podstawie umowy o ich ustanowienie, która **zobowiązywała spółdzielnię** do oddania członkowi lokalu do używania, a **członka – do wniesienia wkładu budowlanego i uiszczenia opłat** określonych w ustawie i w statucie spółdzielni (art. 17¹ ust. 1 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 lipca 2007 r.). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło „być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni” (art. 17¹ ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 lipca 2007 r.). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało z chwilą zawarcia umowy o jego ustanowienie między członkiem i spółdzielnią w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności (art. 17¹ ust. 3 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 lipca 2007 r.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji (art. 17² ust. 1 u.s.m.). Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Wkład budowlany nie może być samodzielnym przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, dopóki istnieje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17² ust. 3 u.s.m.). Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

⁵³ Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

⁵⁴ Por. K. Królikowska, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze...*, komentarz do art. 17², s. 934–935, nb 8.

powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni (art. 17² ust. 4 u.s.m.). Wykonywanie tego obowiązku przez notariuszy zapewnia spółdzielniom możliwość ustalenia aktualnego uprawnionego do dysponowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. W przypadku gdy zostanie wyrażnie przesądzona możliwość obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem dożywocia, użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą, obowiązek notariusza powinien odnosić się nie tylko do aktów, w których dochodzi do zbycia, lecz również do aktów prowadzących do jakiegokolwiek rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub jakiegokolwiek zmiany lub wygaśnięcia obciążających je praw. Ze względu na to, że wiele spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie ma założonych ksiąg wieczystych, istotne jest wprowadzenie obowiązku dostarczania spółdzielni dokumentów obejmujących wszelkie czynności rozporządzające tymi prawami i wydawania na ich podstawie zaświadczeń. Regulacja taka usankcjonowałaby utrwalony zwyczaj żądania przez notariuszy i wydawania przez spółdzielnie zaświadczeń dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, które odgrywają niezwykle istotną rolę w praktyce notarialnej⁵⁵. Stanowiłaby ona jednoznaczną podstawę do wydawania przez spółdzielnie zaświadczeń z uwzględnieniem czynności prawnych mających wpływ na aktualny zakres spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którym może rozporządzać uprawniony.

Przewidziana w art. 17² ust. 1 u.s.m. zbywalność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza bez wątpienia możliwość jego przeniesienia przez aktualnie uprawnionego na inny podmiot. Z art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. wynika możliwość obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką. W obecnym stanie prawnym nie ma możliwości rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu przez obciążenie go jakąkolwiek służebnością⁵⁶, w tym ani służebnością mieszkania⁵⁷, ani inną służebnością osobistą. Wątpliwości może budzić dopuszczalność rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu będącym ograniczonym prawem rzeczowym przez jego obciążenie użytkowaniem⁵⁸.

Powyższy zarys cech spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzi do wniosku, że nie może być ono przedmiotem praw, które mogą obciążać jedynie nieruchomości, jeśli nie jest to wyrażnie przewidziane w szczególnym przepisie prawa, takim jak np. art. 65 ust. 2

⁵⁵ Tak K. Królikowska, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze...*, komentarz do art. 17² u.s.m., s. 944–945, nb 36–37; K. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020, s. 564, nb 329.

⁵⁶ Tak odnośnie do braku możliwości obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu służebnością gruntową M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 305.

⁵⁷ A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 284–285.

⁵⁸ Por. K. Królikowska, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze...*, komentarz do art. 17² u.s.m., s. 951–955, nb 58–61; A. Sylwestrzak, *Problematyka dopuszczalności ustanawiania użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu*, [w:] A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski (red.), *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialno-prawne i procesowe*, Lublin 2017, s. 323–334; M. Warciński, *Służebności...*, s. 302–305, którzy opowiadając się za dopuszczalnością obciążenia użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, referują również wątpliwości, które może budzić przyjęcie takiego poglądu.

pkt 2 u.k.w.h. Oznacza to, że przesądzenie dopuszczalności rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie, której w aktualnym stanie prawnym nieodzownym skutkiem jest obciążenie nieruchomości prawem dożywocia (art. 910 § 1 k.c.), wymaga zmian stanu prawnego. Ze względu na to, że treść prawa dożywocia może obejmować również użytkowanie, służebność mieszkania lub inną służebność osobistą (art. 908 § 2 k.c.), zmiana ukierunkowana na zapewnienie możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie wymaga nie tylko wprowadzenia do Kodeksu cywilnego przepisu odsyłającego (art. 916¹ k.c.), umożliwiającego odpowiednie stosowanie przepisów o dożywociu do umów o dożywocie i praw dożywocia, których przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lecz również wyraźnej podstawy umożliwiającej obciążenie tego prawa służebnościami osobistymi, służebnościami mieszkania oraz użytkowaniem np. poprzez zmianę art. 17² ust. 1 u.s.m.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo, które może być ujawnione w księdze wieczystej

Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są ograniczonymi prawami rzeczowymi, dla których mogą być prowadzone księgi wieczyste w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 ust. 3 u.k.w.h.). Do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali odnoszą się wprost art. 24¹ i art. 25 ust. 2 u.k.w.h.

Mimo istnienia możliwości zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali w wielu przypadkach nie zostały one założone. W takich sytuacjach istnienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali i obrót nimi ma charakter pozawieczystoksięgowy. Założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od woli uprawnionego⁵⁹. Nie jest ono warunkiem niezbędnym do tego, aby możliwe było rozporządzanie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w ogóle ani na podstawie umowy o dożywocie, gdyby stało się to możliwe. Ma ono jednak istotne znaczenie dla bezpieczeństwa i pewności obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i jest warunkiem niezbędnym do ustanowienia hipoteki na tym prawie⁶⁰.

W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma założoną księgę wieczystą, rozporządzenie nim na podstawie umowy o dożywocie nie rodzi żadnych trudności.

⁵⁹ H. Ciepla, [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 52, nb 1; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 420, nb 2; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1-58² KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, komentarz do art. 1 u.k.w.h., s. 48, nb 98; M. Kučka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 430, nb 4; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 105, nb 1.

⁶⁰ M. Kučka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 431, nb 6.

Nabywca jest wpisywany w dziale II, a prawo dożywocia – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ze względu na istotne znaczenie prawa dożywocia dla zabezpieczenia interesów dożywotnika powinno ono być zabezpieczone przed wygaśnięciem w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostanie przekształcone we własność nieruchomości. W takim przypadku prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinno *ex lege* obciążać nieruchomość. Wymaga to odpowiedniej zmiany art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. Zmiana ta będzie przesądzać również pozostanie w mocy prawa dożywocia obciążającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy przedmiotem egzekucji będzie nieruchomość obciążona spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, które przekształci się w odrębną własność lokalu na podstawie art. 1000 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego⁶¹.

Natomiast gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ma założonej księgi wieczystej, pewność i bezpieczeństwo obrotu takim prawem doznaje istotnego ograniczenia z perspektywy zarówno nabywców, jak i dożywotników.

Interesy nabywców są zagrożone przez brak możliwości ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie księgi wieczystej oraz brak ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Należy przy tym wskazać, że księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu umożliwia nabywcom korzystanie z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która jednak nie działa przeciwko prawu dożywocia (art. 7 pkt 2 u.k.w.h.).

Ze względu na to, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawu dożywocia (art. 7 pkt 2 u.k.w.h.), brak księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – tak jak nieujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej – może mieć istotne znaczenie jedynie dla ustalenia jego pierwszeństwa względem innych praw obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁶².

Wskazuje to na konieczność ustawowego uregulowania rejestrów spółdzielczych własnościowych praw do lokali prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe dla wszystkich lokali bez względu na to, czy zostały dla nich założone oddzielne księgi wieczyste. Rejestry te powinny stanowić podstawę do wydawania zaświadczeń nie tylko o stanie faktycznym lokalu (powierzchnia i położenie lokalu⁶³), lecz również o treści aktów notarialnych dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, których wypisy zostały doręczone spółdzielni na moment wydawania zaświadczenia oraz o wysokości zobowiązań względem spółdzielni związanych z budową lub korzystaniem z lokalu. W przypadku wprowadzenia zmian umożliwiających obciążanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem

⁶¹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.) – dalej: „k.p.c.”.

⁶² Por. E. Gniewek, *Ujawnienie...*, s. 51–52.

⁶³ Art. 26 ust. 2 u.k.w.h. i § 80 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.).

dożywocia, służebnością mieszkania lub innymi służebnościami osobistymi oraz potwierdzających możliwość ustanowienia użytkowania, spółdzielczy rejestr i wydawane na jego podstawie zaświadczenia powinny zawierać obligatoryjne informacje dotyczące obciążeń ustanowionych w dokumentach przekazanych spółdzielni.

Jak to zostało już zasygnalizowane, zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe mają istotne znaczenie w praktyce notarialnej dotyczącej spółdzielczych własnościowych praw do lokali⁶⁴.

W aktualnym stanie prawnym przedmiotem regulacji ustawowej są wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe zaświadczenia o położeniu i powierzchni lokalu oraz domu jednorodzinnego w zakresie, w jakim są one podstawą oznaczenia ich w księdze wieczystej (art. 26 ust. 2 u.k.w.h.). Zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe w celu określenia powierzchni i położenia lokalu zostały wprowadzone jako alternatywa w stosunku do oznaczania nieruchomości na podstawie dokumentów wydawanych przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków (względem tzw. katastralnego modelu oznaczania nieruchomości)⁶⁵. Zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest wyłączną podstawą jego oznaczenia⁶⁶. Wyposażenie spółdzielni mieszkaniowych w kompetencję do jego wydawania miało na celu usprawnienie zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Zaświadczenie wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe oznaczające powierzchnię i położenie lokalu jest traktowane jako dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 2 k.p.c. sporządzony przez podmiot niebędący organem władzy publicznej ani organem państwowym w zakresie zadania zleconego z dziedziny administracji publicznej⁶⁷.

Obowiązująca regulacja dotycząca zaświadczeń wydawanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nie odnosi się do udzielania informacji o stanie prawnym spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Udzielanie przez spółdzielnie mieszkaniowe informacji innych niż dotyczące powierzchni i położenia lokalu nie mieści się w zakresie zadania zleconego z dziedziny administracji publicznej określonego w art. 26 ust. 2 u.k.w.h. Powoduje to, że zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i wszyscy uprawnieni do uzyskania informacji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie mają pewności, jakie informacje powinny być udzielane, w jakim zakresie ani w jakim czasie⁶⁸. W celu usunięcia tej niepewności sposób i termin udzielania przez spółdzielnie mieszkaniowe informacji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu oraz zakres tych informacji odnoszących się nie tylko do stanu

⁶⁴ Por. K. Królikowska, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze...*, komentarz do art. 17² u.s.m., s. 944–945, nb 36–37.

⁶⁵ Por. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021, s. 471–472.

⁶⁶ J. Kuropatwiński, *Podstawa...*, s. 474.

⁶⁷ J. Kuropatwiński, *Podstawa...*, s. 479–480.

⁶⁸ W doktrynie wskazuje się, że spółdzielnie niekiedy odmawiają wydawania zaświadczeń wymaganych przez notariuszy, co może stanowić przeszkodę uniemożliwiającą sporządzenie aktu notarialnego. Por. K. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System...*, s. 564, nb 329.

faktycznego, lecz również do stanu prawnego, powinien być uregulowany w przepisach prawa. Najwłaściwszym miejscem na zamieszczenie stosownej regulacji mógłby być art. 17⁶ u.s.m.

Ostatnia kwestia, która wymaga rozważenia, dotyczy wprowadzenia obowiązku zakładania ksiąg wieczystych w przypadku rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie. Wprowadzenie takiego obowiązku może – z jednej strony – przyczynić się do zmniejszenia liczby spółdzielczych własnościowych praw do lokali istniejących poza systemem wieczystoksięgowym. Z drugiej jednak strony, może to bardzo ograniczyć możliwość rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali w przypadkach, w których księga wieczysta nie została dla nich założona z przyczyn niezależnych od uprawnionego. W doktrynie i orzecznictwie dominuje obecnie pogląd, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa, dla której nie można założyć księgi wieczystej⁶⁹. W doktrynie jest prezentowany jeszcze dalej idący pogląd, zgodnie z którym brak po stronie spółdzielni **uregulowanego** tytułu prawnego do gruntu i posadowionego na nim budynku stanowi przeszkodę uniemożliwiającą założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁷⁰.

Powyższe oznacza, że nałożenie obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali będących przedmiotem umów o dożywocie spowoduje, że nawet w przypadkach, w których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało skutecznie ustanowione (dotyczy lokalu w budynku stanowiącym własność spółdzielni), uprawniony najczęściej nie będzie mógł nim rozporządzić, dopóki spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyska dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do gruntu i posadowionego na nim budynku.

Rozstrzygnięcie powyższej kwestii wymaga zważenia przez ustawodawcę racji przemawiających za zapewnieniem możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie w możliwie największej liczbie przypadków oraz racji przemawiających za zapewnieniem możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie tylko w tych przypadkach, w których spółdzielnia dysponuje dokumentami potwierdzającymi, że przysługuje jej tytuł prawny do gruntu i budynku, w którym znajduje się lokal. Należy przy tym wskazać, że umożliwienie rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie niezależnie od tego, czy spółdzielnia dysponuje dokumentami potwierdzającymi, że przysługuje jej tytuł prawny do gruntu i budynku, w którym znajduje się lokal, będzie wiązać się z koniecznością dokonywania przez nabywców samodzielnej

⁶⁹ Zob. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 424–425, nb 25–28; E. Gniewek, *Księgi...*, komentarz do art. 1 u.k.w.h., s. 48–49, nb 100; uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 113.

⁷⁰ T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 424–425, nb 27; odmiennie M. Kućka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 431, nb 7.

oceny ryzyka, że *in concreto* spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogło być ustanowione przez spółdzielnię i w konsekwencji nie może być ono przedmiotem skutecznego rozporządzenia. Przedmiotem umowy w takim przypadku będzie w istocie ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W konsekwencji nie będzie wykluczona sytuacja, w której osoba zmierzająca do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie osiągnie celu, gdyż prawo, którego nabycie jest celem umowy, nie będzie mogło powstać.

D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo, z którym związane jest członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a kwestia ustawowego kumulatywnego przystąpienia do długu przez nabywcę

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest związane z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z art. 17¹ ust. 6 u.s.m. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. W przypadku gdy tytułem do członkostwa zbywcy w spółdzielni mieszkaniowej było jedynie to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest przenoszone na inny podmiot, członkostwo zbywcy ustaje (art. 3 ust. 6 w zw. z ust. 8 u.s.m.).

Treść stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje prawa i obowiązki. Zasadnicze obowiązki o charakterze majątkowym są określone w art. 4 u.s.m. (pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, pokrywanie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię). Do obowiązków tych należy zaliczyć również wniesienie wkładu budowlanego.

Powyżej zaprezentowane w formie graficznej dostępne dane statystyczne wskazują na to, że zaległości z opłatami za mieszkanie na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczyły 26,1% mieszkań stanowiących ogólny zasób mieszkaniowy obejmujący ok. 7,8 mln mieszkań bez względu na podstawę prawną korzystania z nich. Łączna kwota zaległości od początku ich powstania (wraz z odsetkami) z tytułu nieuiszczania opłat za mieszkanie wynosiła prawie 6,3 mld zł⁷¹ (dokładnie 6 285 751,5 zł).

Największy udział w kwocie zaległości w opłatach za mieszkanie przypada na mieszkania gminne – 61,3%, drugi co do wielkości udział w kwocie zaległości opłat za mieszkanie przypa-

⁷¹I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 19.

da na mieszkania spółdzielcze – 17,6%, a trzeci – na mieszkania należące do osób fizycznych objęte wspólnotami mieszkaniowymi – 14,6%.

Analiza udziału zaległości w opłatach za mieszkania w poszczególnych grupach mieszkań wyróżnianych ze względu na podstawę prawną korzystania z nich wskazuje, że zjawisko to występuje najczęściej w przypadku mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych. Zaległości z opłatami występują w przypadku 46,5% mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych⁷². Dla porównania w przypadku mieszkań należących do osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych zaległości w opłatach za mieszkania dotyczą 31,4% mieszkań, a w przypadku mieszkań gminnych w 19,2%.

Powyższe oznacza, że zaleganie z opłatami za mieszkanie wobec spółdzielni mieszkaniowych jest zjawiskiem o szerokim zasięgu i znacznym nasileniu. Dotyczy ono bowiem znacznego odsetka lokali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz opiewa łącznie na wysokie kwoty. Dane te wskazują, że uprawnieni do spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie uiszczają opłat za mieszkanie, mimo że ich mienie obejmuje składnik o niebagatelnej wartości – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jedną z przyczyn takiego stanu może być niedostatek bieżących dochodów w stosunku do kosztów zaspokajania bieżących potrzeb.

Ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie powoduje ustania odpowiedzialności za związane z nim i powstałe dotychczas zobowiązania. Spółdzielnie mogą stosować różne rozwiązania, aby przyspieszyć proces rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego w razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i zapewnić jego pokrycie w całości przez dotychczasowego uprawnionego pozostającego w stosunku członkostwa. Wydaje się, że celem takiego rozwiązania jest wyeliminowanie ryzyka niewypłacalności nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego spółdzielnia nie zna i nie ma wpływu na jego wybór przez zbywcę. Zdarza się, że w statutach spółdzielni zastrzeżona jest natychmiastowa wymagalność wszystkich rat wkładu budowlanego wraz z odsetkami pozostałymi do spłaty, gdy dochodzi do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zastrzeżenie natychmiastowej wymagalności rat wkładu budowlanego jest często wyłączone w przypadku zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy darowizny na rzecz zstępnych, wstępnych, przysposobionych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością majątkową, również wtedy przechodzi na zstępnych, przysposobionych i wstępnych współmałżonka. Takie rozwiązanie zabezpiecza interesy spółdzielni, a do pewnego stopnia służy również interesom nabywcy, ponieważ prowadzi do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z pokrytym wkładem budowlanym, natomiast zbywca musi zabezpieczyć swoje interesy we własnym zakresie.

Potrzeba zabezpieczenia interesów zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uwidacznia się szczególnie wyraźnie w przypadku, gdy ma on zaległości w wykonywaniu

⁷² I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 20.

swoich obowiązków majątkowych wobec spółdzielni mieszkaniowej. W takiej bowiem sytuacji zbywca może błędnie przypuszczać, że rozporządzenie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu powoduje, iż wszystkie związane z nim zobowiązania przechodzą na nabywcę. To błędne, chociaż nierzadko żywione przekonanie, że rozporządzenie składnikiem majątkowym, z którym związane są zobowiązania, powoduje automatyczne przejście również wszystkich zobowiązań ze zbywcy na nabywcę, może powodować, iż zbywca nie zabezpieczy należycie swoich interesów i nie uwzględni przy ustalaniu świadczenia wzajemnego kwoty niezbędnej do wykonania zobowiązań powstałych do dnia zbycia. Na szczególne ryzyko narażeni są zbywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umów nieodpłatnych, którzy wyzbywają się istotnego składnika majątku, nie uzyskując żadnego świadczenia w zamian oraz pozostają nadal wyłącznie zobowiązani względem spółdzielni za powstałe dotychczas zobowiązania. Nieco mniej krzywdzące są umowy dwustronnie zobowiązujące, w których nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu też jest zobowiązany do spełnienia jakiegoś świadczenia na rzecz zbywcy. W przypadku takich umów nadal jednak aktualne jest ryzyko, że zbywca działający w błędnym przekonaniu, iż wraz ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wyzbywa się odpowiedzialności za dotychczas powstałe względem spółdzielni zobowiązania, nie osiągnie przyświecającego mu celu. Wobec takich zjawisk ustawodawca może – z jednej strony – stać na stanowisku *lex vigilantibus scripta sunt* i nie wprowadzać żadnych regulacji, których celem jest zabezpieczenie interesów podmiotów, które same nie dbają o nie w należyty sposób. Z drugiej jednak strony, należy zwrócić uwagę, że zabezpieczenie interesów zbywców mogłoby polegać na zastosowaniu znanych w systemie prawa rozwiązań, które nie prowadziłyby do zmiany po stronie dłużnika osobistego, lecz do przystąpienia *ex lege* przez nabywcę do długu związanego z budową i korzystaniem z lokalu w zakresie, w jakim powstał on i nie został spłacony do dnia zbycia. W efekcie przystąpienia przez nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do długu związanego z jego budową i korzystaniem stawałby się on solidarnie odpowiedzialny ze zbywcą. Roszczenie regresowe mogłoby być ukształtowane w taki sposób, aby chroniony był przede wszystkim zbywca – regres pełny wobec nabywcy. Wydaje się, że nie powinno się wykluczać możliwości zmiany zakresu roszczenia regresowego w sposób wyraźny w umowie. Ustawowe kumulatywne przystąpienie do długu przewidziane w art. 55⁴ k.c. jest wprowadzone przede wszystkim w interesie wierzycieli zbywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego⁷³. Do pewnego stopnia, przy odpowiednim ukształtowaniu

⁷³ E. Gniewek, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 55⁴ k.c., s. 144, nb 7; M. Kępiński, J. Kępiński, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz*. Art. 1–352, Warszawa 2021, komentarz do art. 55⁴ k.c., s. 523, nb 2; J. Mojak, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz*. Art. 1–449¹⁰, Warszawa 2020, komentarz do art. 55⁴ k.c., s. 270–271, nb 7; R. Morek, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 1, *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie* (art. 79–95 i 96–99), Warszawa 2017, komentarz do art. 55⁴ k.c., s. 481, nb 1; W. Pawlak, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna. Cz. 1* (art. 1–55⁴), Warszawa 2021, komentarz do art. 55⁴ k.c., s. 1061, nb 6.

roszczeń regresowych może ono pełnić funkcję ochronną nie tylko wobec spółdzielni jako wierzyciela, lecz również wobec zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W tych przypadkach, w których zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu najczęściej ma prowadzić do zapewnienia dotychczasowemu uprawnionemu możliwości korzystania z tego lokalu i przeznaczania jego bieżących dochodów na zaspokojenie jego potrzeb osobistych, powinien być przewidziany ustawowy mechanizm umożliwiający spółdzielni dochodzenie roszczeń związanych z budową oraz korzystaniem z lokalu powstałych i niespłaconych przed dniem zbycia również od nabywcy. Wprowadzenie tego mechanizmu wymaga rozstrzygnięcia zakresu jego zastosowania, a w szczególności przesądzenia, czy ma on mieć zastosowanie tylko w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest przenoszone na podstawie darowizny lub umowy o dożywocie, czy też bez względu na rodzaj umowy prowadzącej do zbycia.

E. Ochrona hipoteki obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a ochrona prawa dożywocia, które ma obciążać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być obciążone hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.). Stworzenie przez ustawodawcę możliwości zabezpieczenia wierzytelności przez obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które może niekiedy wygasnąć przed całkowitą spłatą wierzytelności, wymagało uregulowania sytuacji prawnej wierzycieli hipotecznych w przypadku zaistnienia zdarzeń mogących skutkować wygaśnięciem obciążonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Regulacja taka zawarta jest w art. 17¹² u.s.m.

Zgodnie z art. 17¹² u.s.m. w przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Nabyte w taki sposób prawo do lokalu spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 u.s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni w tym zakresie powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Analogiczne zabezpieczenie, jakie ustawodawca przyznaje wierzycielom hipotecznym, powinno być przyznane również dożywotnikom, których prawa będą obciążać spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wydaje się, że względy, jakie przemawiały za przyznaniem szczególnej ochrony wierzycielom hipotecznym, nawet w większym stopniu uzasadniają przyznanie nie mniej intensywnej ochrony dożywotnikom na wypadek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego prawem dożywocia. Ochrona prawa dożywocia na wypadek wygaśnięcia obciążonego nim spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odnosi się do interesów dożywotnika, które mają dla niego nie tylko wymiar

majątkowy, lecz wręcz egzystencjalny. Dożywotnicy są często w sytuacji, w której jedynym zabezpieczeniem ich utrzymania jest obciążenie na przedmiocie umowy o dożywocie. Z tego powodu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna mieć zastosowanie regulacja, której celem jest zapobieżenie wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopóki jest ono obciążone prawem dożywocia. Wymaga to stosownej zmiany art. 17¹² u.s.m. umożliwiającą zastosowanie tego przepisu nie tylko w celu ochrony hipoteki, lecz również w celu ochrony prawa dożywocia.

F. Ochrona hipoteki w przypadku przekształcenia obciążonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu a ochrona prawa dożywocia

Interesy dożywotnika mogą być zagrożone nie tylko wskutek wygaśnięcia obciążonego prawem dożywocia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w miejsce którego nie powstaje inne prawo, lecz również wtedy, gdy dochodzi do jego przekształcenia w odrębną własność lokalu. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu (własność nieruchomości) powoduje bowiem wygaśnięcie tego pierwszego⁷⁴.

W art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. ustawodawca wyraźnie przewiduje, że hipoteka obciążająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w razie jego przekształcenia w odrębną własność lokalu obciąża nieruchomość. Racje przemawiające za takim rozwiązaniem, które ma na celu ochronę interesów wierzycieli hipotecznych, uzasadniają jeszcze bardziej jego zastosowanie w odniesieniu do prawa dożywocia. Jeśli ustawodawca zdecyduje się na umożliwienie rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w drodze umowy o dożywocie, powinno to wiązać się z zapewnieniem ochrony prawa dożywocia analogicznej do tej, jaka jest przewidziana w art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. w odniesieniu do hipoteki. Wymaga to odpowiedniej zmiany tego przepisu, aby nie budziło wątpliwości, że na jego podstawie prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie obciążać nieruchomość po jego przekształceniu w odrębną własność lokalu.

G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot obciążenia dożywociem w świetle art. 1000 k.p.c.

Zgodnie z art. 17¹³ u.s.m. do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. Z tego powodu – gdy stanie się możliwe rozporządzanie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie

⁷⁴ E. Gniewek, *Księgi...*, komentarz do art. 24¹ u.k.w.h., s. 587, nb 13; K. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System...*, s. 581, nb 386.

umowy o dożywocie – do praw dożywotnika obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie mieć zastosowanie art. 1000 § 3 k.p.c. Oznacza to, że prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie pozostawać w mocy z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli będzie ono ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo zostanie zgłoszone najpóźniej na 3 dni przed terminem licytacji, jeśli będzie przysługiwać mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będzie obciążone hipotekami albo jeżeli wartość praw dożywotnika znajdzie pełne pokrycie w cenie nabycia.

Możliwość stosowania art. 1000 § 4 k.p.c. do praw dożywotnika obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstanie, gdy stanie się dopuszczalne rozporządzanie tym prawem na podstawie umowy o dożywocie oraz zostanie wprowadzona stosowna zmiana art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h.

IV. Zakres zmian niezbędnych do zapewnienia możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie

Zapewnienie możliwości przenoszenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umów o dożywocie w sposób zabezpieczający interesy dożywotników w typowych sytuacjach wymaga zmiany nie tylko Kodeksu cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz również ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

A. Zakres zmian w Kodeksie cywilnym

Zmiana Kodeksu cywilnego ukierunkowana na zapewnienie możliwości przenoszenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umów o dożywocie może polegać na dodaniu art. 916¹ k.c. o następującej treści:

Do umowy o dożywocie, której przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz do prawa dożywocia obciążającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o dożywociu.

B. Zakres zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece

Prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wymaga zabezpieczenia na wypadek jego przekształcenia w odrębną własność lokalu w sposób analogiczny do tego, jak zabezpieczona jest hipoteka w art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., co wymaga następującej zmiany tego przepisu:

*2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a **wpisane** w tej księdze hipoteka **oraz prawo dożywocia** na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu **obciążają** nieruchomość.*

C. Zakres zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

Zmiana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ukierunkowana na zapewnienie możliwości przenoszenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umów o dożywocie zmierzających do obciążenia tego prawa użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą (art. 908 § 2 k.c.) może polegać na zmianie **art. 172 ust. 1 u.s.m.** przez nadanie mu **następującej treści**:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, może być obciążone użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Z powyższą zmianą powinna wiązać się zmiana art. 17² ust. 4 u.s.m., której celem jest przesądzenie, że przewidziana w tym przepisie forma oraz obowiązek przysłania przez notariuszy wypisów aktów notarialnych ma zastosowanie w przypadku czynności prawnych skutkujących jakimikolwiek rozporządzeniami spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, zmianami treści obciążających je praw albo ich wygaśnięciem. **Artykuł 172 ust. 4 u.s.m.** po wprowadzeniu zmiany powinien mieć **następującą treść**:

Umowa zobowiązująca do rozporządzenia oraz umowa rozporządzająca spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wpis aktu notarialnego skutkującego zobowiązaniem do rozporządzenia lub rozporządzeniem spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, zmianą treści obciążającego je prawa lub jego wygaśnięciem notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Należyte zabezpieczenie interesów zbywców spółdzielczych własnościowych praw do lokali – w szczególności na podstawie umowy o dożywocie – umożliwiające im po zbyciu istotnego składnika ich mienia przeznaczenie bieżących dochodów na zaspokajanie swoich aktualnych potrzeb, a nie na spłatę długów związanych z budową lub korzystaniem z lokalu powstałych w okresie poprzedzającym zbycie, wymaga wprowadzenia ustawowego kumulatywnego przystąpienia przez nabywcę do długów zbywcy związanych z budową lub korzystaniem z lokalu w zakresie, w jakim one powstały i nie zostały spłacone do dnia zbycia, które może polegać na dodaniu do **art. 172 u.s.m. ust. 7 o następującej treści**:

7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z budową lub korzystaniem z lokalu, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności. Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu według stanu z chwili nabycia, a według cen z chwili zaspokojenia spółdzielni. Odpowiedzialności tej nie można bez zgody spółdzielni wyłączyć ani ograniczyć. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego zbywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który wykonał po jego zbyciu zobowiązania związane z budową lub korzystaniem z lokalu ma roszczenie zwrotne do nabywcy w pełnym zakresie.

Ograniczenie zastosowania proponowanego ustawowego kumulatywnego przystąpienia do długu tylko do przypadków, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest przedmiotem rozporządzenia na podstawie umowy o dożywocie, wymaga zmiany powyżej proponowanego przepisu. Ograniczenie zastosowania tego mechanizmu tylko do przypadków, w których dochodzi do rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem na podstawie jednej, ściśle określonej umowy, może być przeciwnie skuteczne z punktu widzenia celu jego wprowadzania.

Ze względu na to, że w obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali bardzo istotną rolę odgrywają dokumenty zawierające informacje niezbędne do ustalenia stanu faktycznego i prawnego spółdzielczych własnościowych praw do lokali, **uregulowania wymaga** prowadzenie rejestrów dla wszystkich spółdzielczych własnościowych praw do lokali bez względu na to, czy zostały dla nich założone księgi wieczyste oraz wydawanie dokumentów zawierających informacje o stanie faktycznym i prawnym. **Stosowna regulacja** mogłaby być zawarta w **art. 176** u.s.m., który mógłby mieć następującą treść:

1. *Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali.*

2. *Rejestr lokali zawiera informacje o stanie faktycznym i prawnym lokali zawarte w dokumentach znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, a co najmniej o powierzchni i położeniu lokalu, nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek obejmujący lokal, rodzaju prawa do lokalu, osobie, której przysługuje prawo do lokalu, obciążeniach, zobowiązaniach osoby, której przysługuje lokal, względem spółdzielni z tytułu budowy i korzystania z lokalu.*

3. *Spółdzielnia jest obowiązana do wydania zaświadczenia o aktualnym stanie faktycznym i prawnym lokalu każdemu, kto ma interes prawny w jego uzyskaniu w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. Wniosek o wydanie zaświadczenia o aktualnym stanie faktycznym i prawnym lokalu podlega opłacie ustalonej w statucie nie wyższej niż 100 złotych za każde zaświadczenie dotyczące jednego lokalu.*

Tworzenie i wypełnianie przez spółdzielnie mieszkaniowe rejestru lokali spełniającego nowe wymagania będzie zapewne zadaniem czasochłonnym. Z tego powodu w ustawie wprowadzającej wyżej wskazaną zmianę art. 17⁶ u.s.m. powinna być zawarta odpowiednia regulacja intertemporalna odraczająca wejście w życie tej zmiany o czas odpowiedni na przygotowanie rejestru. Czas ten powinien być określony z uwzględnieniem wyników konsultacji z organizacjami zrzeszającymi spółdzielnie mieszkaniowe.

Prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wymaga zabezpieczenia na wypadek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób analogiczny do tego, w jaki jest zabezpieczona hipoteka w art. 17¹² u.s.m. oraz na wypadek przekształcenia w odrębną własność lokalu w sposób analogiczny do tego, jak zabezpieczona jest hipoteka w art. 45 u.s.m. Wymaga to zmiany art. 17¹² oraz art. 45 u.s.m. w następujący sposób:

Art. 17¹². 1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką **lub prawem dożywocia**, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką **i prawem dożywocia**. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Art. 45. 1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych **oraz prawa dożywocia ustanowione na spółdzielczych własnościowych prawach do lokali** obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym **oraz dożywotnik, mogą** dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204).

V. Podsumowanie

Powyższa analiza i będące jej wynikiem spostrzeżenia wskazują na to, że nie ma przeszkód uniemożliwiających zmianę prawa ukierunkowaną na stworzenie możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie. Zmiana taka usunie niespójność systemową wynikającą z faktu, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przedmiotem rozporządzenia na podstawie umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, a nie może być przedmiotem rozporządzenia na podstawie umowy o dożywocie pełniącej analogiczną funkcję.

Stworzenie możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie **nie powinno ograniczać** się jedynie do wprowadzenia art. 916¹ k.c. umożliwiającego odpowiednie stosowanie przepisów o dożywociu do umów, których celem i skutkiem jest przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zamian za zobowiązanie się przez jego nabywcę do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania. Treść art. 916¹ k.c. została zaproponowana powyżej. Osiągnięcie wskazanych celów tej zmiany Kodeksu cywilnego, a w szczególności należyte zabezpieczenie interesów osób rozporządzających spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali w zamian za zobowiązanie do dożywotniego utrzymania, wymaga również rozważenia zmian niektórych innych ustaw, takich jak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

Regulacja umożliwiająca rozporządzanie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umowy o dożywocie powinna być ukształtowana z uwzględnieniem szczególnych kwestii związanych z tymi prawami, do których należy: **znaczna liczba** przypadków **bez założonej księgi wieczystej** oraz bez księgi wieczystej i bez możliwości jej założenia, **konieczność zapewnienia** możliwości uzyskania informacji o obciążeniu prawem dożywocia niezależnie od tego, czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma założoną księgę wieczystą, **wpływ wygaśnięcia** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawa dożywotnika, **wpływ egzekucji z nieruchomości obciążonej spółdzielczym** własnościowym prawem do lokalu na dalsze istnienie tego prawa i obciążającego je dożywocia, **wpływ egzekucji ze spółdzielczego własnościowego** prawa do lokalu na obciążające je dożywocie oraz **zadłużenie** względem spółdzielni mieszkaniowych.

Zapewnienie możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie bez uregulowania zagadnienia odpowiedzialności nabywców za zobowiązania zbywców względem spółdzielni mieszkaniowych powstałe przed dniem zbycia będzie powodować, że zbywcy zamiast uzyskiwać środki utrzymania będące dodatkiem do ich bieżących dochodów, w szczególności z systemu ubezpieczeń społecznych, które powinni móc przeznaczać na zaspokojenie własnych potrzeb, będą musieli część tych świadczeń nadal przeznaczać na spłatę swojego zadłużenia względem spółdzielni mieszkaniowych. Stosowna regulacja może być zamieszczona w ust. 7 dodanym do art. 17² u.s.m. Proponowana treść tej regulacji została zaprezentowana powyżej.

Cechy umowy o dożywocie oraz prawa dożywocia wskazują, że nie jest wystarczające wprowadzenie do Kodeksu cywilnego wyrażnej podstawy prawnej w postaci art. 916¹ k.c. umożliwiającej przenoszenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umowy o dożywocie. Wyrażnego przesądzenia wymaga bowiem dopuszczalność ustanowienia w umowie o dożywocie obciążeń na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu wskazanych w art. 908 § 2 k.c. Z uwagi na to, że regulacja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma charakter pozakodeksowy, kwestia ta powinna być rozstrzygnięta w przepisach dotyczących tego prawa zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosowna regulacja może być zawarta w zmienionym art. 17² ust. 1 u.s.m., którego treść została zaproponowana powyżej.

Wprowadzeniu regulacji umożliwiającej rozporządzanie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu powinno towarzyszyć rozważenie uregulowania w szerszym zakresie zaświadczeń wydawanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Obowiązująca regulacja dotycząca zaświadczeń wydawanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nie odnosi się do udzielania informacji o stanie prawnym spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Udzielanie przez spółdzielnie mieszkaniowe informacji innych niż dotyczące powierzchni i położenia lokalu nie mieści się w zakresie zadania zleconego z dziedziny administracji publicznej określonego w art. 26 ust. 2 u.k.w.h. Powoduje to, że zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i wszyscy uprawnieni do uzyskania informacji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie mają pewności, jakie informacje powinny być udzielane, w jakim zakresie ani w jakim czasie. W celu usunięcia tej niepewności sposób i termin udzielania przez spółdzielnie mieszkaniowe informacji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu oraz zakres tych informacji odnoszących się nie tylko do stanu faktycznego, lecz również do stanu prawnego, powinien być uregulowany w przepisach prawa. Najwłaściwszym miejscem na zamieszczenie stosownej regulacji mógłby być art. 17⁶ u.s.m. Propozycja zmiany art. 17⁶ u.s.m. została zaprezentowana wcześniej.

Niemniej istotną kwestią wymagającą rozważenia jest wprowadzenie obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali w przypadku

dokonywania czynności rozporządzających, w tym zawierania umowy o dożywocie – jak to stanie się możliwe. Nałożenie obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali będących przedmiotem umów o dożywocie spowoduje, że nawet w przypadkach, w których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało skutecznie ustanowione (dotyczy lokalu w budynku stanowiącym własność spółdzielni), uprawniony najczęściej nie będzie mógł nim rozporządzić, dopóki spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyska tytułu prawnego do gruntu i posadowionego na nim budynku. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga zważenia przez ustawodawcę racji przemawiających za zapewnieniem możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie w możliwie największej liczbie przypadków oraz racji przemawiających za zapewnieniem możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie tylko w tych przypadkach, w których spółdzielnia dysponuje dokumentami potwierdzającymi, że przysługuje jej tytuł prawny do gruntu i budynku, w którym znajduje się lokal. Należy przy tym wskazać, że umożliwienie rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie niezależnie od tego, czy spółdzielnia dysponuje dokumentami potwierdzającymi, że przysługuje jej tytuł prawny do gruntu i budynku, w którym znajduje się lokal, będzie wiązać się z koniecznością dokonywania przez nabywców samodzielnej oceny ryzyka, że *in concreto* spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogło być ustanowione przez spółdzielnię i w konsekwencji nie może być ono przedmiotem skutecznego rozporządzenia. Przedmiotem umowy w takim przypadku będzie w istocie ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W konsekwencji nie będzie wykluczona sytuacja, w której osoba zmierzająca do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie osiągnie celu, gdyż prawo, którego nabycie jest celem umowy, nie będzie mogło powstać.

Jeśli zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu najczęściej ma prowadzić do zapewnienia dotychczasowemu uprawnionemu możliwości korzystania z tego lokalu i przeznaczania jego bieżących dochodów na zaspokojenie jego potrzeb, powinien być przewidziany ustawowy mechanizm umożliwiający spółdzielni dochodzenie roszczeń związanych z budową oraz korzystaniem z lokalu powstałych przed dniem zbycia również od nabywcy. Wprowadzenie tego mechanizmu wymaga rozstrzygnięcia zakresu jego zastosowania, a w szczególności przesądzenia, czy ma on mieć zastosowanie tylko w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest przenoszone na podstawie darowizny lub umowy o dożywocie, czy też bez względu na rodzaj umowy prowadzącej do jego zbycia. Ograniczenie zastosowania takiego mechanizmu tylko do przypadków, w których dochodzi do rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem na podstawie jednej, ściśle określonej umowy, może być przeciwnie skuteczne z punktu widzenia celu jego wprowadzania.

Analogiczne zabezpieczenie, jakie ustawodawca przyznaje wierzycielom hipotecznym, powinno być przyznane również dożywotnikom, których prawa będą obciążać spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali. Wydaje się, że względy, jakie przemawiały za przyznaniem szczególnej ochrony wierzycielom hipotecznym, nawet w większym stopniu uzasadniają przyznanie nie mniej intensywnej ochrony dożywotnikom na wypadek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego prawem dożywocia. Ochrona prawa dożywocia na wypadek wygaśnięcia obciążonego nim spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odnosi się do interesów dożywotnika, które mają dla niego nie tylko wymiar majątkowy, lecz wręcz egzystencjalny. Dożywotnicy są często w sytuacji, w której jedynym zabezpieczeniem ich utrzymania jest obciążenie na przedmiocie umowy o dożywocie. Z tego powodu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna mieć zastosowanie regulacja, której celem jest zapobieżenie wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopóki jest ono obciążone prawem dożywocia.

Zapobieżenie wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopóki jest ono obciążone prawem dożywocia, wymaga stosownej zmiany art. 17¹² u.s.m. umożliwiającej zastosowanie tego przepisu nie tylko w celu ochrony hipoteki, lecz również w celu ochrony prawa dożywocia. Proponowana zmiana art. 17¹² u.s.m. została zaprezentowana powyżej.

Jeśli ustawodawca zdecyduje się na umożliwienie rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w drodze umowy o dożywocie, powinno to wiązać się z zapewnieniem ochrony prawa dożywocia analogicznej do tej, jaka jest przewidziana w art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. w odniesieniu do hipoteki obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wymaga to odpowiedniej zmiany tego przepisu, aby nie budziło wątpliwości, że na jego podstawie prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie obciążać nieruchomość po jego przekształceniu w odrębną własność lokalu.

Ogólny i systematyczny wzrost liczby umów o dożywocie, w tym zawieranych w obrocie nieruchomościami nierolnymi, uzasadnia postulat *de lege ferenda*, zgodnie z którym zakres przedmiotowy zastosowania tej umowy oraz dotyczących jej przepisów powinien zostać ukształtowany analogicznie do zakresu przedmiotowego umów o odwrócony kredyt hipoteczny, uregulowanego w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Zgodnie z tym przepisem kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** bądź prawo użytkowania wieczystego. Trudno znaleźć racjonalne podstawy do utrzymywania takiego zróżnicowania zakresu przedmiotowego zastosowania umowy o dożywocie i umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, pełniących podobne funkcje.

VI. Bibliografia

A. Wykaz publikacji

- Adamczyk I., Różańska B., Sobczyk M., *Analizy Statystyczne GUS. Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, Warszawa 2021.
- Biały A., [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczególna (art. 765–921¹⁶)*, Warszawa 2019.
- Bielska-Sobkowicz T., [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2017.
- Bieranowski A., *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011.
- Błędowski P., *Potrzeby opiekuńcze osób starszych*, [w:] M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski (red.), *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Poznań 2012.
- Błędowski P., *Starzenie się jako problem społeczny. Perspektywy demograficznego starzenia się ludności Polski do roku 2035*, [w:] M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski (red.), *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Poznań 2012.
- Ciepla H., [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007.
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Dmowski S., [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Gniewek E., *Ujawnienie w księdze wieczystej prawa dożywocia*, [w:] J. Jezioro, K. Zagrobelny (red.), *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, Wrocław 2019.
- Gniewek E., [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021.
- Jelonek-Jarco B., [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
- Jezioro J., [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021.
- Kaliński M., [w:] A. Brzozowski i in., *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2021.

- Kępiński M., Kępiński J., [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–352*, Warszawa 2021.
- Korzonek J., *Glosa do orzeczenia SN z dnia 28 czerwca 1945 r., C I 5/45, „Państwo i Prawo” 1946, nr 7–8, „Dodatek Cywilistyczny Poświęcony Wykładni i Praktyce Prawa oraz Procesu Cywilnego” 1946, nr 3–4.*
- Korzonek J., [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, Kraków 1934.
- Kostecki S., [w:] K. Osajda (red. serii), P. Mikłaszewicz (red. tomu), *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Komentarz*, Warszawa 2022, Legalis.
- Królikowska K., [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Kućka M., [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Kuropatwiński J., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021.
- Lackoroński B., [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3B, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, Warszawa 2017.
- Lackoroński B., *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej, „Prawo w Działaniu. Sprawy Cywilne” 2016, nr 27.*
- Madaj S., *Umowy o dożywocie pod rządem kodeksu cywilnego, „Nowe Prawo” 1966, nr 3.*
- Maziarz A., *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej, „Rejent” 2013, nr 2.*
- Mojak J., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, Warszawa 2020.
- Morek R., [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 1, *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, Warszawa 2017.
- Mularski K., [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 3, *Komentarz. Art. 627–1088*, Warszawa 2019.
- Niezbecka E., [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2014.
- Ohanowicz A., *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930, nr 1.*
- Pawlak W., [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna. Cz. 1 (art. 1–55⁴)*, Warszawa 2021.
- Pietrzykowski K., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020.
- Policzkiewicz-Zawadzka Z., *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971.
- Radwański Z., [w:] S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Ossolineum 1976.
- Rejman S., [w:] J. Ignatowicz (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa 1972.

- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004.
- Skowrońska-Bocian E., Warciński M., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2021.
- Stecki L., [w:] J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, Warszawa 1989.
- Stelmachowski A., *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, „Nowe Prawo” 1951, nr 7–8.
- Sylwestrzak A., *Problematyka dopuszczalności ustanawiania użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu*, [w:] A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski (red.), *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*, Lublin 2017.
- Tenenbaum-Kulig M., *Obowiązki nabywcy wynikające z umowy o dożywocie*, [w:] A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018.
- Truszkiewicz Z., *Jeszcze raz o rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia*, [w:] J. Gołaczyński, P. Machnikowski (red.), *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010.
- Warciński M., *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013.
- Wasilkowski J., *Metoda opracowania i założenia kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1964, nr 5–6.
- Woźniak Z., *Umowa o dożywocie w prawie polskim*, Warszawa 2019.
- Zabagło W., *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966, nr 9.
- Zaradkiewicz K., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, Warszawa 2020.

B. Wykaz orzeczeń

- Orzeczenie SN z dnia 28 czerwca 1945 r., C I 5/45, ZbO 1945–1946, nr 1, poz. 1.
- Uchwała SN z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, OSNCP 1980, nr 7–8, poz. 139.
- Wyrok SN z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814.
- Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909.
- Wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.
- Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 113.
- Wyrok SN z dnia 15 października 2014 r., V CSK 653/13, Legalis.

VII. Załącznik – Wzór tabeli udostępnienia danych przez spółdzielnie mieszkaniowe

Liczba lokali będących przedmiotem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz odrębnej własności w latach 2006–2021 w spółdzielni: [●pełna nazwa spółdzielni●]						
Lp.	Rok (stan na 31 grudnia)	Liczba loka- li ogółem	Liczba lokali będących przedmiotem spółdzielczych własnościowych praw do lokali	Liczba lokali będących przedmiotem spółdzielczych własnościowych praw do lokali z założoną księgą wieczystą	Liczba lokali będących przedmiotem odrębnej własności lokalu	Liczba lokali będących przedmio- tem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych
	2006					
	2007					
	2008					
	2009					
	2010					
	2011					
	2012					
	2013					
	2014					
	2015					
	2016					
	2017					
	2018					
	2019					
	2020					
	2021					