

Bogusław Lackoroński

## Czy celowe jest wprowadzanie możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie?<sup>1</sup>

*Is it advisable to introduce the possibility of transferring the cooperative ownership right to premises on the basis of an annuity agreement?*

### Abstract

*The cooperative ownership right to premises is a limited right in rem. Although since 31 July 2007 it is not possible to establish new cooperative ownership rights to premises, the existence of those that have been effectively established is not limited by any time limit. Authorized persons can dispose of them freely. Due to the fact that the premises being the subject of cooperative ownership rights are not real estate from the formal and legal point of view, they cannot be the subject of agreements that are used to transfer the ownership of real estate. This means that the cooperative ownership right to the premises cannot be transferred, in particular, on the basis of an annuity agreement. The analysis carried out in this study indicates that there are no obstacles preventing a change in the law aimed at creating the possibility of disposing of cooperative ownership rights to premises on the basis of an annuity contract. Such a change will remove the systemic inconsistency resulting from the fact that the cooperative ownership right to premises may be subject to transfer on the basis of a reverse mortgage loan agreement, and cannot be subject to transfer on the basis of an annuity agreement with a similar function.*

Dr hab. Bogusław Lackoroński, Uniwersytet Warszawski, Polska, ORCID: 0000-0003-2245-6036, e-mail: b.lackoronski@wpia.uw.edu.pl

Data zgłoszenia tekstu przez autora: 23.09.2022 r.; data zaakceptowania do publikacji: 7.10.2022 r.

<sup>1</sup> Artykuł ten powstał na bazie raportu: B. Lackoroński, *Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie de lege ferenda*, Warszawa 2022, s. 1–51, ogłoszonego na stronie internetowej Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości: <https://iws.gov.pl/analizy-i-raporty/raporty/>.

*Creating the possibility of disposing of cooperative ownership rights to premises on the basis of an annuity agreement should not be limited only to the introduction of a provision to the Civil Code enabling the appropriate application of the provisions on annuity to agreements the purpose and effect of which is the transfer of the cooperative ownership right to premises in exchange for a commitment by its buyer to provide the seller with life support. Achieving the above-mentioned objectives of this amendment to the Civil Code, and in particular the proper protection of the interests of persons disposing of cooperative ownership rights to premises in exchange for a lifetime maintenance obligation, also requires consideration of amendments to some other acts, such as the Act on Housing Cooperatives and the Act on Land and Mortgage Registers and Mortgage. The changes in the legal status proposed in this study may improve the ability of older people to obtain care under civil law contracts.*

**Keywords:** cooperative ownership right to premises, life annuity, life annuity agreement

### Streszczenie

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Mimo że od 31.07.2007 r. nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, istnienie tych, które zostały skutecznie ustanowione, nie jest ograniczone żadnym terminem. Uprawnieni mogą nimi swobodnie dysponować. Ze względu na to, że lokale będące przedmiotem spółdzielczych własnościowych praw nie są z formalnoprawnego punktu widzenia nieruchomościami, nie mogą być one przedmiotem umów, które służą do przenoszenia własności nieruchomości. Oznacza to, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może być przeniesione w szczególności na podstawie umowy o dożywocie.

Analiza przeprowadzona w niniejszym opracowaniu wskazuje 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 przepisu do Kodeksu cywilnego 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. Osiągnięcie wyżej wskazanych celów tej zmiany k.c., 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 hipotecę. Proponowane w niniejszym opracowaniu zmiany stanu prawnego mogą poprawić zdolność osób starszych do uzyskiwania opieki na podstawie umów cywilnoprawnych.

**Słowa kluczowe:** spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dożywocie, umowa o dożywocie

## 1. Uwagi wprowadzające

Umowa o dożywocie jest jedną z umów pełniących funkcję alimentacyjną<sup>2</sup>, uregulowaną w art. 908–916 Kodeksu cywilnego<sup>3</sup>. 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 nieruchomości niż własność, której wyzbycie się może być trudniejsze do zakwestionowania niż czynność prawna prowadząca do wygaśnięcia prawa dożywocia<sup>4</sup>. 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 w prowadzeniu jej spraw może być trudniejsze do zakwestionowania z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, nawet gdy jest ono niekorzystne dla rozporządzającego, niż czynność prawna prowadząca do wygaśnięcia prawa dożywocia przysługującej takiej osobie.

Ustawowe cechy charakterystyczne stosunku prawnego wynikającego z umowy o dożywocie zapewniają silne zabezpieczenie interesów zbywcy nieruchomości niezależnie od tego, czy jej strony zamieszczą w niej jakiegokolwiek dodatkowe zastrzeżenia. Zakres i intensywność zabezpieczenia interesów zbywcy nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie nie są bezwzględnie zdeterminowane przez jego świadomość prawną i zdolności negocjacyjne. 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 hipotece<sup>5</sup>). Z tych powodów umowa o dożywocie często

<sup>2</sup> A. Biały, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczególna (art. 765–921<sup>16</sup>)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2019, komentarz do art. 908 k.c., s. 679, nb 3; E. Gniewek, *Ujawnienie w księdze wieczystej prawa dożywocia*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019, s. 43; K. Mularski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 3, *Komentarz. Art. 627–1088*, red. M. Gutowski, Warszawa 2019, komentarz do art. 908 k.c., s. 937, nb 1; E. Niezbecka, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, komentarz do art. 908 k.c., s. 1400, nb 1; S. Rejman, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; M. Tenenbaum-Kulig, *Obowiązki nabywcy wynikające z umowy o dożywocie*, [w:] *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, red. A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys, Wrocław 2018, s. 1162.

<sup>3</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.) – dalej k.c.

<sup>4</sup> Szczególne niebezpieczeństwa dla dożywotnika wiążące się 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:] *Kodeks...*, t. 3, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 951, nb 8 oraz s. 945, nb 18.

<sup>5</sup> Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 146) – dalej u.k.w.h.

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. Inny powód zawierania umów o dożywocie to 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*<sup>6</sup>.

Zgodnie z art. 908 k.c. świadczenie dożywotnika może polegać tylko na przeniesieniu własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału we współwłasności nieruchomości / w użytkowaniu wieczystym<sup>7</sup>. W doktrynie wskazuje się, że dopuszczalność przenoszenia użytkowania wieczystego na podstawie umowy o dożywocie nie jest wolna od kontrowersji<sup>8</sup>. Bez znaczenia pozostaje to, czy nieruchomości ma charakter gruntowy, lokalowy czy budynkowy, miejski czy wiejski<sup>9</sup>. W przypadku umów o dożywocie dotyczących budynków lub lokali w świetle art. 908 k.c. istotne jest, aby budynek czy lokal były odrębnym przedmiotem własności<sup>10</sup>. Aktualne brzmienie art. 908 k.c. uniemożliwia rozporządzanie na podstawie umowy o dożywocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, które są ograniczonymi prawami rzeczowymi<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1976, s. 959.

<sup>7</sup> Por. A. Biały, [w:] *Kodeks...*, t. 5, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 682–683, nb 15–17; T. Bielska-Sobkowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; E. Niezbecka, [w:] *Kodeks...*, t. 3, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1401, nb 6; J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 908 k.c., s. 1808, nb 3; B. Lackoroński, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3B, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, komentarz do art. 908 k.c., s. 1273–1274, nb 28–29; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 66–77; Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 960; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, 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.

<sup>8</sup> Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 960; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6.

<sup>9</sup> Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 66, nb 27; S. Rejman, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756.

<sup>10</sup> L. Stecki, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, komentarz do art. 908 k.c., s. 817, nb 3.

<sup>11</sup> A. Biały, [w:] *Kodeks...*, t. 5, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 683, nb 16; T. Bielska-Sobkowicz, [w:] *Kodeks...*, t. 5, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; S. Dmowski, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Warszawa 2011, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003–1004, nb 4; K. Królikowska, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, komentarz do art. 17<sup>2</sup>, s. 951, nb 57; B. Lackoroński, [w:] *Komentarze...*, t. 3B, *Kodeks...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1274, nb 30; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 973, nb 6; wyrok SN z 15.10.2014 r., V CSK 653/13, LEX nr 1514819. Analogiczny pogląd prezentowany był na tle art. 599 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. z 1933 r. Nr 82, poz. 598 ze zm. – dalej k.z.): J. Korzonek, [w:] *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, J. Korzonek, I. Rosenblüth, 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, ukazuje: Z. Woźniak, *Umowa...*, s. 238–243.

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 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>12</sup> (art. 1–8 i art. 17<sup>1</sup>–17<sup>19</sup>). W rozważaniach *de lege ferenda* dotyczących stworzenia możliwości rozporządzania spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie nie można pomijać również regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawartej w szczególności w jej art. 24<sup>1</sup>, art. 25 ust. 2 i art. 65 ust. 2 pkt 2.

W związku z tym, że od 31.07.2007 r. nie mogą być ustanawiane nowe spółdzielcze własnościowe prawa do lokali<sup>13</sup>, naturalna jest wyrażona w tytule niniejszego opracowania wątpliwość, czy celowe jest wprowadzanie możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie.

Liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz dane wskazujące na dynamikę procesu starzenia się polskiego społeczeństwa<sup>14</sup> uzasadniają stwierdzenie, że stworzenie możliwości przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie jest nie tylko kwestią prawną, lecz również istotnym zagadnieniem społecznym, którego znaczenie nie maleje w takim stopniu, w jakim można by się tego spodziewać z uwagi na to, iż nie wolno ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Należy wskazać, że w latach 2007–2020 odsetek umów darowizny wśród wszystkich aktów notarialnych, na podstawie których przenoszone były spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przekraczał 30%. Ilustruje to skalę przypadków, w których mogłaby mieć zastosowanie – o wiele bardziej zabezpieczająca zbywcę – umowa o dożywocie, gdyby było prawnie dopuszczalne rozporządzanie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie<sup>15</sup>.

Jednym z dwóch celów niniejszego opracowania jest prezentacja wybranych aspektów umowy o dożywocie, prawa dożywocia oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istotnych z punktu widzenia ewentualnej zmiany stanu prawnego ukierunkowanej na zapewnienie możliwości rozporządzania tym ograniczonym prawem rzeczowym na podstawie umowy o dożywocie. Drugim celem jest ukazanie, a właściwie popularyzacja i poddanie szerszej dyskusji<sup>16</sup>, proponowanych przepisów, których wprowadzenie umożliwi rozporządzanie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na podstawie umów o dożywocie oraz przyczyni

<sup>12</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 438 – dalej u.s.m.

<sup>13</sup> Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873 ze zm.; dalej ustawa nowelizująca z 14.06.2007 r.) po jej wejściu w życie – co nastąpiło w dniu 31.07.2007 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.

<sup>14</sup> Por. B. Lackoroński, *Przeniesienie...*, s. 10–16.

<sup>15</sup> Por. B. Lackoroński, *Przeniesienie...*, s. 10–11.

<sup>16</sup> Projekt tych przepisów został po raz pierwszy ogłoszony w raporcie: B. Lackoroński, *Przeniesienie...*, s. 40–43.

się do zabezpieczenia interesów dożywników rozporządzających tymi prawami w celu zapewnienia sobie dożywniego utrzymania.

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

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

Zawierając umowę o dożywocie, zbywca nieruchomości (dożywnik) zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Nabywca natomiast zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie przez spełnianie świadczeń ciągłych lub okresowych do śmierci dożywnika oraz sprawić dożywnikowi 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 przepisu<sup>17</sup>.

Umowa o dożywocie ma charakter konsensualny<sup>18</sup>. 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 deklaracyjny. W zależności od świadczeń, do których spełnienia zobowiązany jest nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie, jego świadczenie może polegać na przenoszeniu własności pieniędzy<sup>19</sup> 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, gdy zostanie podjęta decyzja o stworzeniu możliwości rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie umowy o dożywocie, 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

<sup>17</sup> Por. B. Lackoroński, *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej*, „Prawo w Działaniu” 2016/27, s. 23–24.

<sup>18</sup> E. Niezbecka, [w:] *Kodeks...*, t. 3, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 1401, nb 5; Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 963; S. Rejman, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 973–974, nb 7.

<sup>19</sup> Por. A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930/1, 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” 1966/9, s. 1085.



o użytkowanie, służebność mieszkania oraz inna służebność osobista. Wydaje się, że stosowna regulacja mogłaby być zawarta w zmienionym ust. 1 art. 17<sup>2</sup> u.s.m.

W odróżnieniu od umowy renty alimentacyjnej, na podstawie której zobowiązany do jej uiszczania 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 jednorazowych<sup>20</sup>. Świadczenie dożywotnika, o ile to zbywca nieruchomości, co nie jest konieczne w świetle art. 908 § 3 k.c., polega na przeniesieniu własności lub udziału we współwłasności nieruchomości<sup>21</sup>. W tym ostatnim przypadku za przedmiot obciążenia należy uznać idealną część nieruchomości<sup>22</sup>. W orzecznictwie Sądu Najwyższego może być uznana za przesądzoną dopuszczalność ustanawiania użytkowania na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności<sup>23</sup>. Przedmiotem świadczenia polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości może być bez wątpliwości jakąkolwiek nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., w tym w szczególności nieruchomość stanowiąca przedmiot odrębnej własności lokalu<sup>24</sup> w rozumieniu ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali<sup>25</sup>. W doktrynie dominuje zapatrywanie, zgodnie z którym dopuszczalne jest również zawarcie umowy o dożywocie, w której świadczenie dożywotnika polega na przeniesieniu użytkowania wieczystego<sup>26</sup>. Jak to już zostało wcześniej zasygnalizowane, pogląd ten jednak podaje się w wątpliwość<sup>27</sup>. Przesądzenie tej kwestii w sposób jednoznaczny wymagałoby odpowiedniej interwencji legislacyjnej w przepisy o użytkowaniu wieczystym albo w przepisy o umowie o dożywocie.

**Nie jest umową o dożywocie umowa**, na podstawie której dochodzi do przeniesienia **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**<sup>28</sup>. Wynikający z danych

<sup>20</sup> S. Rejman, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1759.

<sup>21</sup> S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządami kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1966/3, s. 334–335; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 70–72, nb 28; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6; wyrok Sądu Najwyższego (dalej SN) z 30.03.1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814.

<sup>22</sup> K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449*<sup>10</sup>, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz przed art. 244 k.c., s. 743, nb 23.

<sup>23</sup> Uchwała SN z 28.03.1980 r., III CZP 11/80, OSNC 1980/7–8, poz. 139.

<sup>24</sup> Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75, nb 31.

<sup>25</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

<sup>26</sup> A. Biały, [w:] *Kodeks...*, t. 5, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 683, nb 17; T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] *Kodeks...*, t. 5, *Zobowiązania...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 749, nb 8; S. Dmowski, [w:] *Komentarz...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003, nb 4; M. Kaliński, [w:] *Zobowiązania. Część szczegółowa*, A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W. J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2021, s. 385, nb 431; A. Maziarz, *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2013/2, s. 108; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 77; Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 960; L. Stecki, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 817, nb 3.

<sup>27</sup> Por. S. Rejman, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 908 k.c., s. 972–973, nb 4 i 6.

<sup>28</sup> S. Dmowski, [w:] *Komentarz...*, t. 2, komentarz do art. 908 k.c., s. 1003, nb 4; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75–76; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, 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.

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, pozwala sformułować hipotezę o wzroście liczby umów o dożywocie pozostających bez związku z obrotem nieruchomościami rolnymi. Pozwala to na zakwestionowanie tezy wyrażonej wiele lat wcześniej, zgodnie z którą umowa o dożywocie miała odgrywać niewielką rolę w stosunkach miejskich<sup>29</sup>, oraz stwierdzenia, zgodnie z którym umowa o dożywocie miała nabierać znaczenia przede wszystkim w obrocie nieruchomościami rolnymi<sup>30</sup>.

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 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym<sup>31</sup>. 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. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna, która jest współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bądź w prawie użytkowania wieczystego. Trudno znaleźć racjonalne podstawy utrzymywania takiego zróżnicowanego zakresu przedmiotowego zastosowania umowy o dożywocie i umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, pełniących podobne funkcje<sup>32</sup>.

W świetle art. 155 § 1 k.c. umowa o dożywocie może być zawarta jako umowa o podwójnym skutku albo jako umowa o skutku wyłącznie zobowiązującym<sup>33</sup>. Umowa o dożywocie stanowi *causam* przeniesienia własności nieruchomości<sup>34</sup>. 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”<sup>35</sup>. Zasadność stwierdzenia, że takie umowy wywołują skutek

<sup>29</sup> Zapewne ze względu na założenia systemu społeczno-gospodarczego, istniejącego w dacie przygotowania publikacji: Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 10, nb 2.

<sup>30</sup> J. Wasilkowski, *Metoda opracowania i założenia kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1964/5-6, s. 743.

<sup>31</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 152.

<sup>32</sup> B. Lackoroński, *Umowa...*, s. 29 i 66; por. również S. Kostecki, [w:] *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Komentarz*, red. K. Osajda, P. Mikłaszewicz, Warszawa 2022, Legalis, komentarz do art. 1, nb 2 i 8-10.

<sup>33</sup> Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 960-961.

<sup>34</sup> Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, *Prawo...*, s. 962.

<sup>35</sup> Por. Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 71, nb 28.



podwójnie rozporządzający, wynika z tego, 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, czego nie można w umowie wyłączyć<sup>36</sup>. Stwierdzenie to jest uzasadnione w świetle wyników wykładni funkcjonalnej art. 910 § 1 k.c. uwzględniającej ochronny charakter tego przepisu<sup>37</sup>.

Ukształtowanie w przyszłości stanu prawnego w sposób umożliwiający przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie spowoduje, że zawarte w niniejszym opracowaniu uwagi odnoszące się do skutków umowy o dożywocie dotyczącej nieruchomości będą miały *mutatis mutandis* zastosowanie do skutków umowy o dożywocie, której przedmiotem będzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## 2.2. Prawo dożywocia – ogólna charakterystyka w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Prawo dożywocia jest obciążeniem nieruchomości, której własność jest przenoszona na podstawie umowy o dożywocie lub przez wykonanie 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

<sup>36</sup> Odmienne: Z. Truskiewicz, *Jeszcze raz o rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 659–660.

<sup>37</sup> Za taką wykładnią art. 910 § 1 k.c. przemawiają argumenty analogiczne do tych, które uzasadniają imperatywny charakter art. 910 § 2 zd. 2 k.c. zastrzegającego solidarny charakter odpowiedzialności osobistej współwłaścicieli względem dożywotnika. Por. B. Lackoroński, *Solidarna odpowiedzialność współwłaścicieli względem dożywotnika*, „Rejent” 2021/2, s. 28–31.

niezależnie od tego, czy był w dobrej, czy w złej wierze<sup>38</sup>. Celem art. 7 pkt 2 u.k.w.h. jest wzmocnienie ochrony prawa dożywocia<sup>39</sup>. 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)<sup>40</sup>. Powyższe stwierdzenia mają również zastosowanie *mutatis mutandis* do rozstrzygnięcia kolizji z innymi prawami do nieruchomości, których wykonywanie może powodować uszczerbek dla prawa dożywocia.

Wyłączenie stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych **nie powoduje**, że do rozstrzygnięcia o pierwszeństwie pomiędzy prawami dożywocia przysługującymi różnym osobom a obciążającymi jedną nieruchomość nie stosuje się przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>41</sup>. W konsekwencji w przypadku gdy mamy do czynienia z kolizją pomiędzy prawami dożywocia: ujawnionym i nieujawnionym w księdze wieczystej, pierwszeństwo 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 dożywcotnikom 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 sytuacji, w której mamy do czynienia z kolizją praw dożywocia przysługujących różnym osobom, a obciążających tę samą nieruchomość, nie mała część uprawnień określonych w art. 908 § 1 k.c. będzie mogła być wykonywana przez poszczególnych dożywcotników 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.

<sup>38</sup> Wyrok SN z 12.08.1999 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.

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> Wyrok SN z 12.08.1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909.

<sup>41</sup> Tak trafnie: E. Gniewek, *Ujawnienie...*, [w:] *Wybrane...*, s. 51–52.

### 2.3. Zarys potrzebnych zmian

Powyższy zarys cech umowy o dożywocie oraz prawa dożywocia wskazuje, że zmiana stanu prawnego ukierunkowana na umożliwienie rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie powinna ograniczać się jedynie do wprowadzenia do Kodeksu cywilnego podstawy prawnej umożliwiającej przenoszenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w postaci na przykład art. 916<sup>1</sup> k.c. o 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”. 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 ust. 1 art. 17<sup>2</sup> u.s.m., 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”.

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

### 3.1. Zarys problematyki

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. To, 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, zwłaszcza gdy mają miejsce zdarzenia mogące skutkować wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego prawem dożywocia. Interesy dożywotnika powinny być chronione nie mniej intensywnie niż interesy wierzycieli, których wierzytelności są zabezpieczone hipotekami obciążającymi spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### 3.2. 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. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m.). Od 31.07.2007 r., wskutek wspomnianej

wcześniej ustawy nowelizującej z 14.06.2007 r., nie mogą być ustanawiane nowe spółdzielcze własnościowe prawa do lokali<sup>42</sup>, a te, które istniały w tym dniu, pozostają w mocy zgodnie z art. XXXVII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny<sup>43</sup>.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z 14.06.2007 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. Rozwiązanie intertemporalne zastosowane w art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z 14.06.2007 r. zostało powtórzone w art. 5 ust. 1 ustawy z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>44</sup>. Oznacza to, że w takim zakresie, w jakim przepisy zawarte w ustawach nowelizujących z 14.06.2007 r. oraz z 18.12.2009 r. odmiennie regulują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stosunku do tego, jak było ono uregulowane w przepisach obowiązujących do 31.07.2007 r., zastosowanie mają przepisy ustaw nowych. Jedyne w pozostałym zakresie przepisy obowiązujące do 31.07.2007 r. mogą mieć zastosowanie na podstawie art. XL p.w.k.c. do spółdzielczych praw własnościowych ustanowionych przed tą datą<sup>45</sup>.

Zgodnie z regulacją obowiązującą w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu prawa te powstawały 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. 17<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 31.07.2007 r.). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło „być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni” (art. 17<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 31.07.2007 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. 17<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 31.07.2007 r.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji (art. 17<sup>2</sup> 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. 17<sup>2</sup> ust. 3 u.s.m.). Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni

<sup>42</sup> Jak była o tym mowa wcześniej, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej z 14.06.2007 r. po jej wejściu w życie – co nastąpiło 31.07.2007 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.

<sup>43</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94 ze zm.) – dalej p.w.k.c.

<sup>44</sup> Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779.

<sup>45</sup> Por. K. Królikowska, [w:] *Komentarze...*, t. 6A, *Prawo...*, komentarz do art. 17<sup>2</sup>, s. 934–935, nb 8.

(art. 17<sup>2</sup> 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 wyraźnie 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 notarialnej<sup>46</sup>. Stanowiłaby ona jednoznaczny podstawę do wydawania przez spółdzielnie zaświadczeń z uwzględnieniem czynności prawnych mających wpływ na aktualny stan spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którym może rozporządzać uprawniony.

Przewidziana w art. 17<sup>2</sup> 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 służebnością<sup>47</sup>, w tym służebnością mieszkania<sup>48</sup> ani inną służebnością osobistą. Wątpliwość może budzić dopuszczalność obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowaniem<sup>49</sup>.

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 wyraźnie przewidziane w szczególnym przepisie prawa, takim jak art. 65 ust. 2 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

<sup>46</sup> Tak: K. Królikowska, [w:] *Komentarze...*, t. 6A, *Prawo...*, komentarz do art. 17<sup>2</sup> u.s.m., s. 944–945, nb 36–37; K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 564, nb 329.

<sup>47</sup> Tak odnośnie do braku możliwości obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu służebnością gruntową: M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 305.

<sup>48</sup> A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 284–285.

<sup>49</sup> Por. K. Królikowska, [w:] *Komentarze...*, t. 6A, *Prawo...*, komentarz do art. 17<sup>2</sup> u.s.m., s. 951–955, nb 58–61; A. Sylwestrzak, *Problematyka dopuszczalności ustanawiania użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*, red. A. Herbert, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski, Lublin 2017, s. 323–334; M. Warciński, *Służebności...*, s. 302–305 – autorzy, opowiadając się za dopuszczalnością obciążenia użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wyjaśniają wątpliwości, które może budzić przyjęcie takiego poglądu.



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 w zaproponowanym powyżej brzmieniu art. 916<sup>1</sup> k.c., lecz również ustanowienia wyraźnej podstawy umożliwiającej obciążenie tego prawa służebnościami osobistymi, służebnością mieszkania oraz użytkowaniem, np. poprzez zaproponowaną powyżej zmianę art. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m.

### 3.3. 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. 24<sup>1</sup> 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 księgi te nie zostały 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 uprawnionego<sup>50</sup>. 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 prawie<sup>51</sup>.

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

<sup>50</sup> H. Ciepla, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, Kraków 2007, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 52, nb 1; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 420, nb 2; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, komentarz do art. 1 u.k.w.h., s. 48, nb 98; M. Kučka, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., red. J. Pisuliński, s. 430, nb 4; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 105, nb 1.

<sup>51</sup> M. Kučka, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 431, nb 6.

we własność nieruchomości. W takim przypadku prawo dożywocia obciążające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinno *ex lege* obciążać nieruchomość lokalową. Wymaga to odpowiedniej zmiany art. 24<sup>1</sup> 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 cywilnego<sup>52</sup>.

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 dożywców. 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 jednocześnie 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, gdy obciążanie tym prawem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanie się możliwe – może mieć istotne znaczenie jedynie dla ustalenia jego pierwszeństwa względem innych praw obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>53</sup>. 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 lokalu<sup>54</sup>), 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 oraz korzystaniem z lokalu. W przypadku wprowadzenia zmian umożliwiających obciążanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem dożywocia, służebnością mieszkania lub innymi służebnościami osobistymi oraz potwierdzających możliwość ustanowienia użytkownika spółdzielczy rejestr i wydawane na jego podstawie zaświadczenia powinny zawierać obligatoryjne informacje dotyczące obciążeń ustanowionych w dokumentach przekazanych spółdzielni.

<sup>52</sup> Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.) – dalej k.p.c.

<sup>53</sup> Por. E. Gniewek, *Ujawnienie...*, [w:] *Wybrane...*, s. 51–52.

<sup>54</sup> Artykuł 26 ust. 2 u.k.w.h. i § 80 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.).

Jak to zostało już zasygnalizowane, zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe mają istotne znaczenie w praktyce notarialnej dotyczącej spółdzielczych własnościowych praw do lokali<sup>55</sup>. 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)<sup>56</sup>. Zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest wyłączną podstawą jego oznaczenia<sup>57</sup>. 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 publicznej<sup>58</sup>.

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<sup>59</sup>. 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 mogłby być art. 17<sup>6</sup> 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

<sup>55</sup> Por. K. Królikowska, [w:] *Komentarze...*, t. 6A, *Prawo...*, komentarz do art. 17<sup>2</sup> u.s.m., s. 944-945, nb 36-37.

<sup>56</sup> Por. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021, s. 471-472.

<sup>57</sup> J. Kuropatwiński, *Podstawa...*, s. 474.

<sup>58</sup> J. Kuropatwiński, *Podstawa...*, s. 479-480.

<sup>59</sup> 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:] *System...*, t. 21, *Prawo...*, s. 564, nb 329.

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 zapatrywanie, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa, dla której nie można założyć księgi wieczystej<sup>60</sup>. 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 lokalu<sup>61</sup>. 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 jednocześnie 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

<sup>60</sup> Zob. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> 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 sędziów z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113.

<sup>61</sup> T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 424–425, nb 27; odmiennie M. Kučka, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 431, nb 7.

osiągnięciu celu, gdyż prawo, którego nabycie jest celem umowy, nie będzie mogło powstać. W takiej sytuacji skuteczność umowy o dożywocie będzie wątpliwa.

### 3.4. 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. 17<sup>1</sup> 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.

Dostępne dane statystyczne wskazują na to, że zaległości z opłatami za mieszkanie na dzień 31.12.2020 r. dotyczyły 26,1% mieszkań stanowiących ogólny zasób mieszkaniowy obejmujący ok. 7,8 mln mieszkań bez względu na podstawę prawną korzystania z nich<sup>62</sup>. Łączna kwota zaległości od początku ich powstania (wraz z odsetkami) z tytułu nieuiszczenia opłat za mieszkanie wynosiła prawie 6,3 mld zł<sup>63</sup> (dokładnie 6 285 751 500 zł). Największy udział w kwocie zaległości w opłatach za mieszkanie przypada na mieszkania gminne (61,3%), drugi co do wielkości udział – 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 mieszkaniowych<sup>64</sup>. 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 – 19,2%.

<sup>62</sup> Por. B. Lackoroński, *Przeniesienie...*, s. 17-19.

<sup>63</sup> I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy statystyczne GUS. Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, Warszawa 2021, s. 19.

<sup>64</sup> I. Adamczyk, B. Różańska, M. Sobczyk, *Analizy...*, s. 20.



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 cel takiego rozwiązania polega na wyeliminowaniu 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 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 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 również ma obowiązek 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 *vigilantibus iura scripta sunt* i nie wprowadzać żadnych regulacji, zmierzających do zabezpieczenia 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 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 zostać 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. 55<sup>4</sup> k.c. jest wprowadzone przede wszystkim w interesie wierzycieli zbywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego<sup>65</sup>. Do pewnego stopnia, przy odpowiednim ukształtowaniu 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 i korzystaniem z lokalu oraz powstałych i niespłaconych przed dniem zbycia – również od nabywcy. Wprowadzenie tego mechanizmu wymaga rozstrzygnięcia zakresu jego zastosowania, a w szczególności przesądzenia, czy będzie miał on 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.

<sup>65</sup> E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 55<sup>4</sup> k.c., s. 144, nb 7; M. Kępiński, J. Kępiński, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 55<sup>4</sup> k.c., s. 523, nb 2; J. Mojak, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449*<sup>10</sup>, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 55<sup>4</sup> k.c., s. 270–271, nb 7; R. Morek, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 1, *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, komentarz do art. 55<sup>4</sup> k.c., s. 481, nb 1; W. Pawlak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna*, cz. 1, *Art. 1–55*<sup>4</sup>, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 55<sup>4</sup> k.c., s. 1061, nb 6.

### 3.5. 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 wiarytelności przez obciążenie hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które może niekiedy wygasnąć przed całkowitą spłatą wiarytelności, 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. 17<sup>12</sup> u.s.m. Zgodnie z nim 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. 17<sup>11</sup> 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 dożywnikom, 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 dożywnikom 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 dożywnika, które mają dla niego nie tylko wymiar majątkowy, lecz wręcz egzystencjalny. Dożywnicy 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 zmierzająca do zapobieżenia wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopóki jest ono obciążone prawem dożywocia. Wymaga to odpowiedniej zmiany art. 17<sup>12</sup> u.s.m. umożliwiającej zastosowanie tego przepisu nie tylko w celu ochrony hipoteki, lecz również w celu ochrony prawa dożywocia.

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

Interesy dożywnika 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 pierwszego<sup>66</sup>.

W art. 24<sup>1</sup> 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. 24<sup>1</sup> 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.

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

Zgodnie z art. 17<sup>13</sup> 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 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. 24<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.

<sup>66</sup> E. Gniewek, *Księgi...*, komentarz do art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h., s. 587, nb 13; K. Pietrzykowski, [w:] *System...*, t. 21, Prawo..., s. 581, nb 386.

## 4. 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 dożywców w typowych sytuacjach – tak jak zostało to wyżej zasygnalizowane – wymaga zmiany nie tylko Kodeksu cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz również ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### 4.1. 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. 916<sup>1</sup> 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”.

### 4.2. 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. 24<sup>1</sup> 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**”.

### 4.3. 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. 17<sup>2</sup> 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. 17<sup>2</sup> ust. 4 u.s.m., której celem jest przesądzenie, że przewidziana w tym przepisie forma oraz obowiązek przysyłania 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 17<sup>2</sup> 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 oraz korzystaniem z lokalu w zakresie, w jakim one powstały i nie zostały spłacone do dnia zbycia. Mogłoby to polegać na dodaniu do **art. 17<sup>2</sup> 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 oraz 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 przeciwskuteczne 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. **Stosowną regulację** można by zawrzeć w **art. 17<sup>6</sup> u.s.m.**, który mógłby mieć **następującą treść**:

„1. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali.

2. Rejestr lokali obejmuje informacje o stanie faktycznym i prawnym lokali zawarte w dokumentach znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, a przynajmniej 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. 17<sup>6</sup> 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.

Przygotowanie zaświadczenia o aktualnym stanie faktycznym i prawnym powinno wiązać się z opłatą adekwatną do czasochłonności i pracochłonności przygotowania takiego dokumentu. Ostateczne ustalenie maksymalnego poziomu tej kwoty albo ustawowego poziomu tej kwoty wymaga konsultacji z organizacjami spółdzielczymi.

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. 17<sup>12</sup> 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. 17<sup>12</sup> oraz art. 45 u.s.m. w następujący sposób**:

„Art. 17<sup>12</sup>. 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. 17<sup>11</sup> 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. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146)“.

## 5. 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. Za wprowadzeniem tej zmiany przemawia utrzymująca się znaczna liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, które są przedmiotem obrotu cywilnoprawego, oraz potrzeba ochrony uprawnionych zamierzających rozporządzać tymi prawami w zamian za dożywotnie wsparcie czy utrzymanie. Zmiana taka usunie niespójność systemową wynikającą z tego, 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. 916<sup>1</sup> 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. 916<sup>1</sup> 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 należą: **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. 17<sup>2</sup> 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 wyraźnej podstawy prawnej w postaci art. 916<sup>1</sup> k.c. umożliwiającej przenoszenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie umowy o dożywocie. Wyraźnego 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. 17<sup>2</sup> 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. 17<sup>6</sup> u.s.m. Propozycja zmiany art. 17<sup>6</sup> u.s.m. została zaprezentowana w niniejszym opracowaniu.

Nie mniej 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 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. W takiej sytuacji skuteczność umowy o dożywocie będzie wątpliwa.

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 będzie on miał 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 dożywnikom, 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 dożywnikom 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 dożywnika, które mają dla niego nie tylko wymiar majątkowy, lecz wręcz egzystencjalny. Dożywnicy często znajdują się 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 zmierzająca do zapobieżenia 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 odpowiedniej zmiany art. 17<sup>12</sup> u.s.m. umożliwiającej zastosowanie tego przepisu nie tylko w celu ochrony hipoteki, lecz również w celu ochrony prawa dożywocia. Proponowana zmiana art. 17<sup>12</sup> 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. 24<sup>1</sup> 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 23.10.2014 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.

## Bibliografia

1. Adamczyk I., Róžańska B., Sobczyk M., *Analizy statystyczne GUS. Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, Warszawa 2021.
2. Biały A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczególna (art. 765–921<sup>16</sup>)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2019.
3. Bielska-Sobkowicz T., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017.
4. Bieranowski A., *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011.
5. Ciepla H., [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, Kraków 2007.
6. Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
7. Dmowski S., [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Warszawa 2011.
8. Gniewek E., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021.
9. Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> KPC. Komentarz*, Warszawa 2018.
10. Gniewek E., *Ujawnienie w księdze wieczystej prawa dożywocia*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebinczyka*, red. J. Jezioro, K. Zagrobelny, Wrocław 2019.
11. Jelonek-Jarco B., [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
12. Jezioro J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021.
13. Kaliński M., [w:] *Zobowiązania. Część szczegółowa*, A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2021.
14. Kępiński M., Kępiński J., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021.
15. Korzonek J., [w:] *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, J. Korzonek, I. Rosenblüth, Kraków 1934.
16. Kostecki S., [w:] *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Komentarz*, red. K. Osajda, P. Mikłaszewicz, Warszawa 2022.
17. Królikowska K., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018.
18. Kućka M., [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
19. Kuropatwiński J., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021.
20. Lackoroński B., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3B, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

21. Lackoroński B., *Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie de lege ferenda*, Warszawa 2022, <https://iws.gov.pl/analizy-i-raporty/raporty/>.
22. Lackoroński B., *Solidarna odpowiedzialność współwłaścicieli względem dożywotnika*, Rejent 2021, nr 2.
23. Lackoroński B., *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej*, Prawo w Działaniu 2016, t. 27.
24. Madaj S., *Umowy o dożywocie pod rządami kodeksu cywilnego*, Nowe Prawo 1966, nr 3.
25. Maziarz A., *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rejent 2013, nr 2.
26. Mojak J., [w:] *Kodeks cywilny, t. 1, Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
27. Morek R., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego, t. 1, Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
28. Mularski K., [w:] *Kodeks cywilny, t. 3, Komentarz. Art. 627–1088*, red. M. Gutowski, Warszawa 2019.
29. Niezbecka E., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania. Część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014.
30. Ohanowicz A., *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny 1930, nr 1.
31. Pawlak W., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, Część ogólna, cz. 1, Art. 1–55<sup>4</sup>*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021.
32. Pietrzykowski K., [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 21, Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
33. Policzkievicz-Zawadzka Z., *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971.
34. Radwański Z., [w:] *System prawa cywilnego, t. 3, cz. 2, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1976.
35. Rejman S., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972.
36. Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004.
37. Skowrońska-Bocian E., Warciński M., [w:] *Kodeks cywilny, t. 2, Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021.
38. Stecki L., [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem, t. 2*, red. J. Winiarz, Warszawa 1989.
39. Sylwestrzak A., *Problematyka dopuszczalności ustanawiania użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*, red. A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski, Lublin 2017.
40. Tenenbaum-Kulig M., *Obowiązki nabywcy wynikające z umowy o dożywocie*, [w:] *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, red. A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys, Wrocław 2018.
41. Truszkiewicz Z., *Jeszcze raz o rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010.

42. Warciński M., *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013.
43. Wasilkowski J., *Metoda opracowania i założenia kodeksu cywilnego*, Państwo i Prawo 1964, nr 5–6.
44. Woźniak Z., *Umowa o dożywocie w prawie polskim*, Warszawa 2019.
45. Zabagło W., *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, Nowe Prawo 1966, nr 9.
46. Zaradkiewicz K., [w:] *Kodeks cywilny, t. 1, Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.