

USTAWA

z dnia 25 października 1991 r.

o zmianie ustawy — Kodeks cywilny oraz ustaw — o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe.

Art. 1. W Kodeksie cywilnym art. 244 otrzymuje brzmienie:

„Art. 244. § 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka.

§ 2. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.”

Art. 2. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 i z 1991 r. Nr 22, poz. 92) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 24 dodaje się art. 24¹ w brzmieniu:

„Art. 24¹. 1. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa

do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

2. Do ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w ust. 1 stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

3. W razie przekształcenia się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.

4. Właściciel nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ust. 3, jest obowiązany do ujawnienia w księdze swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.”;

2) w art. 25 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 3) trzeci jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.”;

3) w art. 26 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 i 3 w brzmieniu:

„2. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego — zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane z ewidencji gruntów i budynków.

3. O założeniu księgi wieczystej, o której mowa w art. 24¹, oraz o wpisie hipoteki do tej księgi sąd prowadzący księgę wieczystą zawiadamia spółdzielnię.”;

4) w art. 65 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Przedmiotem hipoteki mogą być także:

- 1) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (prawo do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka),
- 4) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

5. Do hipotek określonych w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.”;

5) po art. 108 dodaje się rozdział 2¹ w brzmieniu:

„Rozdział 2¹

Hipoteka na wierzytelności hipotecznej

Art. 108¹. Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, chociażby jego wierzytelność nie była jeszcze wymagalna; jeżeli hipoteka na wierzytelności hipotecznej jest kaucyjna, suma odpowiadająca jej wy-

sokości powinna być złożona do depozytu sądowego.

Art. 108². Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są już wymagalne, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.

Art. 108³. Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonej przez właściciela.

Art. 108⁴. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek.

Art. 108⁵. W wypadkach nie objętych przepisami działu niniejszego stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej przepisy o zastawie na wierzytelności.”

Art. 3. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 39, poz. 176, z 1986 r. Nr 39, poz. 192, z 1987 r. Nr 33, poz. 181, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 3, poz. 12 i Nr 6, poz. 33, z 1990 r. Nr 6, poz. 36 i 37 i Nr 14, poz. 87 oraz z 1991 r. Nr 83, poz. 373 i Nr 111, poz. 480) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 223:

a) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni.”;

b) dodaje się § 5 w brzmieniu:

„§ 5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.”;

2) po art. 223 dodaje się art. 223¹ w brzmieniu:

„Art. 223¹. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.”;

3) po art. 229 dodaje się art. 229¹ w brzmieniu:

„Art. 229¹. § 1 W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały spółdzielni na spółdzielnię.

§ 2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w § 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis art. 224.

§ 3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.”;

4) w art. 230 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

„§ 2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską; przepis art. 227 § 1 stosuje się odpowiednio.”;

5) w art. 238 w § 1 w zdaniu drugim po wyrazach „lokalu użytkowego” dodaje się wyrazy „jako ograniczone prawo rzeczowe”.

Art. 4. W Kodeksie postępowania cywilnego wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 982 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzyciel hipoteczny może przejąć to prawo za cenę nie niższą od trzech czwartych sumy oszacowania; wniosek o przejęcie należy zgłosić

w ciągu tygodnia od licytacji. Wierzyciel hipoteczny nie składa rękojmi.”;

2) w art. 1025 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu nie wniesionego wkładu budowlanego związana z tym prawem ulega zaspokojeniu przed należnością zabezpieczoną na tym prawie hipotecznie.”

Art. 5. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192 oraz z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198) w art. 65 w ust. 5 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: „Pomieszczenie zastępcze nie przysługuje osobie, która utraciła własność, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej na skutek egzekucji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną.”

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Wałęsa*