

11 sierpnia 1997 r.

RPO/237606/97/V/ST

Sąd Najwyższy

Izba Cywilna

ul. Ogrodowa 6

WARSZAWA

Wniosek

Rzecznika Praw Obywatelskich

o podjęcie uchwały mającej na celu wyjaśnienie przepisów prawnych, budzących wątpliwości w praktyce

Na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471) oraz art. 13 pkt 3 w zw. z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 1994 r. Nr 13, poz. 48 ze zm.) wnoszę o rozstrzygnięcie:

Czy art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego stanowi podstawę do wprowadzania uchwałami organów spółdzielni mieszkaniowych opłat stosunkowych od czynności cywilnoprawnych (m.in. umowy przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu)?

Uzasadnienie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi dotyczące pobierania przez spółdzielnie mieszkaniowe opłat od czynności cywilnoprawnych dokonywanych przez członków tych spółdzielni. Analiza tych skarg wskazuje, iż opłaty te są pobierane przez spółdzielnie na podstawie uchwał organów spółdzielczych (zwykle statut spółdzielni upoważnia radę nadzorczą do wprowadzenia takich opłat). I tak np. w sprawie RPO/195150/95/V statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec” zarejestrowany przez sąd stanowi w § 13 ust. 4, że spółdzielnia może stosować pobieranie jednorazowych opłat manipulacyjnych, określonych przez radę nadzorczą. Korzystając ze wskazanego statutowego upoważnienia rada nadzorcza WSM „Rakowiec” uchwałą z dnia 15 listopada 1994 r. upoważniła zarząd „...do popierania od nabywających własnościowe prawo do lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej opłaty w wysokości 5% od kwoty określonej w umowie notarialnej”. Natomiast w sprawie RPO/237606/97/V Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła obowiązek uiszczenia przez zbywców własnościowego prawa do lokalu kwoty stanowiącej 1% ceny, za którą sprzedane zostało mieszkanie. W sprawie tej powództwo członka spółdzielni przeciwko spółdzielni o zwrot pobranej z tego tytułu opłaty zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Zabrzu z dnia 8 lipca 1996 r. (sygn. akt I C 1218/95), zaś apelacja powoda od tego wyroku została oddalona przez Sąd Wojewódzki w Katowicach wyrokiem z dnia 27 września 1996 r. (sygn. akt III Ca 811/96).

W ocenie Rzecznika opisana praktyka polegająca na pobieraniu przez spółdzielnie mieszkaniowe opłat od czynności cywilnoprawnych budzi istotne wątpliwości prawne. Wątpliwości te odnoszą się także do orzecznictwa sądowego, akceptującego postanowienia statutów spółdzielni umożliwiające wprowadzanie takich opłat.

Zgodnie z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego, członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z powyższego wynika, iż w istocie świadczenia członków wobec spółdzielni mieszkaniowej dzielą się na dwie kategorie: świadczenia z tytułu kosztów budowy oraz z tytułu pozostałych zobowiązań. W omawianym zakresie rozważać można jedynie - czy opłaty pobierane przez spółdzielnie mieszczą się w kategorii świadczeń z tytułu pozostałych zobowiązań?

Analiza powołanych na wstępie spraw wskazuje, iż sądy orzekające w tych sprawach (także w zakresie rejestracji statutu) przyjęły, że pobierane przez spółdzielnie opłaty są innymi opłatami w rozumieniu art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego. Pogląd ten - jak się wydaje - jest oparty na przekonaniu, iż zawarte w art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego upoważnienie dla organów spółdzielni do ustalenia katalogu opłat pozwala w sposób dowolny kształtować ów katalog. Skoro więc takie opłaty zostały wprowadzone stosownymi uchwałami organów spółdzielni, to obowiązkiem członka jest ich uiszczanie.

Zdaniem Rzecznika, pogląd ten nie zasługuje na aprobatę. W świetle art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego opłaty wnoszone przez członków spółdzielni obejmują należności z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów działalności społeczno-wychowawczej spółdzielni, a także należności z tytułu innych zobowiązań spółdzielni. Oznacza to, iż wnoszone przez członków opłaty mają na celu pokrycie wydatków spółdzielni ponoszonych w zakresie działania spółdzielni. Tymczasem treść uchwał organów spółdzielni wprowadzających opłaty od czynności cywilnoprawnych wskazuje, iż owe opłaty nie są związane z wydatkami (zobowiązaniemi) spółdzielni. Świadczy o tym chociażby okoliczność, że opłaty są ustalane w stosunku do wartości przedmiotu

transakcji. Stąd też uzasadniony jest pogląd, iż uchwały organów spółdzielni w tym zakresie wykraczają poza sferę statutowej działalności spółdzielni mieszkaniowej i w istocie wkraczają w sferę publicznoprawną zastrzeżoną dla organów państwa. Zjawisko takie, w przypadku świadczeń pieniężnych prowadzi do podwójnego fiskalizmu. Obywatel z tego samego tytułu uiszcza bowiem dwukrotnie opłatę (w tym przypadku obok opłaty skarbowej opłatę pobieraną przez spółdzielnię).

Omawiane opłaty nie mogą być również uznane za opłaty związane z przyjęciem członka do spółdzielni. Z tego bowiem tytułu członek wnosi wpisowe i zadeklarowane udziały (art. 19 § 1 Prawa spółdzielczego).

Jak już jednak wskazano, w praktyce sądowej reprezentowane są odmienne poglądy. Ponieważ poglądy te budzą uzasadnione wątpliwości i są przedmiotem skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich, zaś wniesienie kasacji w tych sprawach z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia nie jest możliwe, skierowanie w tej sprawie pytania prawnego do Sądu Najwyższego uważam za konieczne.

W załączeniu przesyłam:

- 1) statut WSM „Rakowiec”,
- 2) uchwałę rady nadzorczej WSM „Rakowiec”,
- 3) kopię wyroku Sądu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 27 września 1996 r. (sygn. akt III Ca 811/96)

prof. dr Adam Zieliński