



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 23.12. 2002 r.

35883

RPO-426270-V-KD/02

Pan  
Grzegorz Kurczuk  
Minister Sprawiedliwości

Szanowny Panie Ministrze

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, w których opisywane są przypadki żądania przez notariuszy, przy sporządzaniu umowy o przeniesieniu odrębnej własności lokalu spółdzielczego na członka spółdzielni, dokonywanego w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni w sprawie zbycia nieruchomości. Do jednej ze skarg dołączono stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości w tej sprawie, zaprezentowane w piśmie Dyrektora Departamentu Legislacyjno-Prawnego z dnia 5 sierpnia 2002 r., adresowanym do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP (kopię tego pisma przekazuję w załączeniu). Pismo to zostało opublikowane w biuletynie Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Nr 8/2002, s. 18.

W treści powyższego pisma zawarta jest opinia prawna, iż wskazana na wstępie praktyka notariuszy pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami. Z art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego wynika bowiem, że do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Brak pozytywnej uchwały tego organu powoduje zatem skutek w postaci nieważności umowy zbycia nieruchomości zawartej przez zarząd spółdzielni. Przepis powyższy ma charakter bezwzględnie obowiązujący i z tego względu wyjątek od niego powinien być zastrzeżony w sposób nie budzący wątpliwości. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest tymczasem takiego szczególnego, w stosunku do art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego, przepisu. Stąd też Ministerstwo Sprawiedliwości stoi na stanowisku, iż zgoda walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości jest wymagana także wtedy, gdy dochodzi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni

oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przykrością informuję, iż Rzecznik nie podziela zaprezentowanej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w omawianej sprawie wykładni przepisów prawa. Przedstawiona interpretacja pozostaje w ocenie Rzecznika w rażącej sprzeczności zarówno z przepisami tej ustawy i zawartymi w nich konstrukcjami prawnymi, jak i z zasadniczymi celami, dla realizacji których uchwalona została ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego określonych w tym przepisie czynności. Stosownie zaś do art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego określonych w tym przepisie czynności.

Następnie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnię obowiązek niezwłocznego podjęcia stosownych działań, niezbędnych do uregulowania sytuacji prawnej gruntów spółdzielczych, tak, aby możliwe było przeniesienie na członka odrębnej własności lokalu spółdzielczego. Z kolei w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nałożono na spółdzielnię obowiązek określenia, w terminie ustawowym, w drodze uchwały zarządu spółdzielni przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach, z wyjątkiem tych, które zgodnie z art. 40 pozostają własnością spółdzielni. W art. 42 i 43 ustawy została szczegółowo określona procedura podjęcia takiej uchwały oraz jej ewentualnego zaskarżenia do sądu przez członka spółdzielni. Wskazana uchwała zarządu spółdzielni, określająca przedmiot odrębnej własności lokali spółdzielczych stanowi, w myśl art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Jeżeli spółdzielnia nie podejmie w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy czynności wskazanych w art. 41 i 42, to stosownie do art. 49 ust. 1 tej ustawy sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym

dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.

Treść przytoczonych przepisów wskazuje w sposób nie pozostawiający wątpliwości, iż członkowi spółdzielni, któremu służy lokatorskie albo własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu, służy roszczenie o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu spółdzielczego. W razie niezrealizowania roszczenia przez spółdzielnię w ustawowo wyznaczonym terminie, członek może dochodzić tego roszczenia na drodze postępowania sądowego. Pokreślić należy, że również w literaturze prawniczej przyjmuje się, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje członkom spółdzielni roszczenie o przeniesienie na nich odrębnej własności lokali, do których służy im jedno z wymienionych praw spółdzielczych, przy czym realizacja tych roszczeń została uzależniona od uregulowania sytuacji prawnej gruntów, na których zostały wzniesione budynki (por. Krzysztof Pietrzykowski, *Spółdzielnie Mieszkaniowe, Komentarz*, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 40, s. 79, s. 120, 124). Wskazuje się, że roszczenia te stają się wymagalne z „chwilą wejścia w życie” uchwały zarządu spółdzielni dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bądź uprawomocnienia się wyroku sądu oddalającego powództwo o uchylenie takiej uchwały (art. 43 ust. 5), bądź też po bezskutecznym upływie terminu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy do podjęcia przez zarząd spółdzielni czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy. Roszczenia te mogą być dochodzone przed sądem w trybie postępowania nieprocesowego o zniesienie współwłasności. W powołanej wyżej publikacji wyrażono ponadto pogląd, iż strony umowy powinny przedstawić notariuszowi uchwałę zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności w budynku znajdującym się na danej nieruchomości (por. K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 126).

W świetle przytoczonych wyżej argumentów, prezentowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości pogląd, iż w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest normy szczególnej, która wyłączałaby zastosowanie ogólnego nakazu podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości przez walne zgromadzenie członków spółdzielni, jest całkowicie chybiony. Jakkolwiek w ustawie nie stwierdzono wprost, iż w uregulowanym przez nią zakresie wyłączone jest stosowanie art. 38 ust. 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego, to jednakże zarówno językowa, jak i systemowa wykładnia jej przepisów, przesądza o tym w sposób, który nie powinien budzić żadnych wątpliwości. W przytoczonych wyżej przepisach zostały bowiem szczegółowo określone zarówno warunki, jak i tryb przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka spółdzielni. Członkowi przyznano roszczenie o przeniesienie takiej własności, zaś realizacji tego roszczenia ustawa nie uzależniła od zgody walnego zgromadzenia członków spółdzielni na zbycie nieruchomości. Wprowadzenie takiego warunku byłoby zresztą sprzeczne z istotą roszczenia, jako instytucji cywilnoprawnej. Roszczenie, jako postać prawa podmiotowego,

oznacza bowiem prawo żądania określonego zachowania się, z którym skorelowany jest obowiązek drugiej strony zadośćuczynienia takiemu żądaniu (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne zarys części ogólnej, Wyd. Prawnicze PWN, Warszawa 1996, s. 124-125). Realizacja roszczenia nie może zatem być uzależniona od uzyskania na to zgody innego podmiotu (w tym wypadku - organu spółdzielni mieszkaniowej).

Przypomnieć ponadto należy, że założeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych było wprowadzenie radykalnych zmian w przepisach regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych, w tym także w zakresie przekształceń własnościowych w tych spółdzielniach. Co prawda w uchwalonej ustawie zrezygnowano z projektowanych przekształceń własnościowych z mocy samego prawa (Druk sejmowy Nr 407 z 7 maja 1998 r.), zastępując je przekształceniami dobrowolnymi, zależnymi od woli zainteresowanych członków spółdzielni, to jednak generalnie chodziło o stworzenie powszechnej możliwości nabycia przez członków spółdzielni odrębnej własności lokali, do których dotąd przysługiwało im prawo spółdzielcze. Przyjęcie obecnie koncepcji, iż o możliwości przeniesienia odrębnej własności lokalu decyduje w istocie wola walnego zgromadzenia członków spółdzielni, stanowiłoby więc całkowite zaprzeczenie istoty uchwalonych zmian.

Dlatego też zdaniem Rzecznika stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości zajęte w omawianej sprawie pozostaje w sprzeczności z obowiązującym stanem prawnym. Ponadto sprzyjać ono może utrwalaniu nieprawidłowej praktyki niektórych notariuszy, a w konsekwencji powodować znaczne utrudnienie dla członków spółdzielni w realizacji ich prawnie przyznanego roszczenia. Należy również mieć na uwadze, że stanowisko Ministerstwa zostało opublikowane, co dodatkowo sprzyjać może upowszechnieniu się błędnej, w przekonaniu Rzecznika, wykładni przepisów.

W związku z tym, stosownie do art. 16 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471 ze zm.), zwracam się do Pana Ministra o przeanalizowanie przedstawionego problemu i poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajęтым stanowisku.

załącznik:

pismo Dyrektora Departamentu Prawno-Legislacyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2002 r.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk

Ministerstwo Sprawiedliwości o trybie przenoszenia własności lokali  
na członków spółdzielni mieszkaniowych

Warszawa, dnia 5 sierpnia 2002 r.

Rzeczpospolita Polska  
Ministerstwo Sprawiedliwości  
DEPARTAMENT LEGISLACYJNO-PRAWNY

Panowie  
Tomasz Jórdeczka  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Jerzy Jankowski  
Prezes Zarządu  
Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych RP  
ul. Jasna 1  
00-013 Warszawa

Szanowny Panie Przewodniczący, Szanowny Panie Prezesie,

Odpowiadając na pisma: z dnia 22 marca, 23 kwietnia i 5 lipca 2002 r., dotyczące żądania przez notariuszy przedkładania uchwał walnych zgromadzeń o zbyciu nieruchomości przy sporządzaniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób, zawieranych w trybie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 ze zm.), uprzejmie informuje, co następuje.

Przepis art. 38 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze określa kompetencje walnego zgromadzenia, dając mu (§1) wyłączne prawo decydowania w formie uchwał o najważniejszych sprawach spółdzielni, jak też możliwość zastrzeżenia (§ 2) do wyłącznej swej właściwości podejmowanie uchwał również w innych sprawach.

Stosownie do art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Oznacza to, iż uchwała walnego zgromadzenia o zbyciu nieruchomości stanowi konieczną przesłankę zawarcia przez zarząd spółdzielni umowy przeniesienia własności w formie

aktu notarialnego. Brak pozytywnej uchwały walnego zgromadzenia powoduje skutek w postaci nieważności urną zawartej przez zarząd spółdzielni.

Zaznaczyć należy, iż ustanowienie odrębnej własności lokalu jest konstrukcyjnym wariantem przeniesienia własności nieruchomości.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie obejmują całej problematyki spółdzielczej i mieszkaniowej, a przede wszystkim nie regulują zasad ogólnych funkcjonowania spółdzielni, zawartych w części I Prawa spółdzielczego. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest przepisu szczególnego w stosunku do regulacji z art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego. Powołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący i z tego względu wyjątek od niego powinien być zastrzeżony w sposób nie budzący wątpliwości.

Wobec niezamieszczenia w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych takiego wyjątku należy przyjąć, że zgoda walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości jest wymagana także wtedy, gdy dochodzi do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z powyższych względów nie można uznać, że notariusze bezzasadnie żądają uchwał walnych zgromadzeń o zbyciu nieruchomości przy dokonywaniu czynności notarialnych, których przedmiotem są wymienione umowy.

Dodatkowo informuję, iż stosownie do przepisu art. 81 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. nr 42, poz. 349), notariusz ma obowiązek odmowy dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Zawarte w tym przepisie stwierdzenie ma charakter kategoriyczny i oznacza, że jeśli w ocenie notariusza zamierzona przez strony czynność prawna narusza prawo, notariusz ma obowiązek odmowy jej sporządzenia w formie aktu notarialnego, nawet też wtedy, gdy poinformowane strony nalegają na sporządzenia aktu.

Prawo o notariacie, nadając notariuszowi status osoby zaufania publicznego (art. 2 § 1), czyni jednocześnie notariusza strażnikiem zgodności aktu notarialnego z prawem. Jeżeli zatem proponowana przez strony czynność prawna jest sprzeczna z prawem, notariusz musi odmówić sporządzenia jej w formie notarialnej.

W myśl art. 82 powołanej ustawy osobę, której odmówiono dokonania czynności, notariusz powinien pouczyć o prawie jej trybie zaskarżenia odmowy, a na jej pisemne żądanie dostarczyć w terminie tygodnia uzasadnienie odmowy. Na odmowę dokonania czynności notarialnej zainteresowany może wnieść, w terminie tygodnia, zażalenie do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej.

Przepraszam za opóźnienie w udzieleniu odpowiedzi.

Pozostaję z wyrazami szacunku

DYREKTOR DEPARTAMENTU

Legislacyjne-Prawnego

Marek Sadowski

Sędzia