



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

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 7.08. 2004 r.

36551

RPO-460758-V-KD/04

Pan Marek Sadowski  
Minister Sprawiedliwości

Szanowny Panie Ministrze,

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, posiadających spółdzielcze prawa do lokali, którzy zdecydowali się uzyskać od spółdzielni prawo odrębnej własności tych lokali.

Skarżący kwestionują wysokość kosztów związanych z uzyskaniem tego prawa. Podnoszą, że na podstawie informacji prasowych oraz udzielanych przez spółdzielnie byli przeświadczeni, że koszty związane z przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego będą równe 1/3 najniższego wynagrodzenia. Tymczasem, okazuje się, iż w rzeczywistości koszty te są większe, gdyż notariusze, poza wspomnianą wyżej opłatą doliczają w związku z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, między innymi, kwotę 150 zł. (do dnia 30 czerwca 2004 r., obecnie kwotę 200 zł.) za złożenie do sądu wniosku o założenie i wpis prawa do księgi wieczystej. Jako podstawę prawną swojego działania powołują w tym zakresie odpowiednio - § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.), a od dnia 1 lipca 2004 r. - § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz. 1564).

Rzecznik Praw Obywatelskich zbadał sygnalizowany problem. Z analizy obowiązującego w omawianym zakresie stanu prawnego wynika, że zgodnie z art. 12 ust. 5 oraz art. 1714 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116) w przypadku przeniesienia na członka spółdzielni, któremu służy spółdzielcze prawo do lokalu, odrębnej prawa własności takiego lokalu ustalona została opłata w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy, jako koszt zawarcia umowy notarialnej. Zgodnie z powołanymi przepisami został zatem ustalony stały koszt zawarcia umowy notarialnej w wysokości trzeciej części najniższego miesięcznego wynagrodzenia określonego w art. 4 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1679), , t.j. aktualnie ok. 253 zł. W piśmiennictwie prawniczym zgodnie wyjaśnia się, że intencją ustawodawcy było stymulowanie procesów przekształceń w zakresie własności spółdzielczej, zaś gdyby nie wskazane przepisy szczególne, opłaty notarialne byłyby ustalane - obecnie - w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, zaś do niedawna rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie taksy notarialnej. Byłyby one zatem znacznie wyższe, co mogłoby negatywnie wpłynąć na skalę przekształceń własnościowych w spółdzielniach.

Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm.) notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie. Zgodnie natomiast z art. 79 pkt 1 tej ustawy notariusz sporządza akty notarialne. W rozumieniu tej ustawy czynnością notarialną jest zatem sporządzenie aktu notarialnego. Ponadto, za czynność notariusza wspomniany przepis uważa m.in. sporządzanie wypisów, a także innych czynności wynikających z odrębnych przepisów. Zgodnie z art. 92 § 4 Prawa o notariacie jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Zgodnie zaś z art. 94 § 4 Prawa o notariacie notariusz obowiązany jest zamieścić w akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Ma on następnie obowiązek przesłać z urzędu właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu wypis aktu notarialnego zawierającego taki wniosek wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu.

Stosownie natomiast do § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej jeżeli jednym aktem notarialnym, sporządzonym między tymi samymi osobami, objęto kilka czynności dotyczących tego samego przedmiotu i pozostających ze sobą w takim stosunku, że jedna z tych czynności ma charakter czynności głównej, a inne mają charakter czynności ubocznych i nie mogą istnieć bez czynności głównej - za sporządzenie tego aktu notarialnego stosuje się maksymalną stawkę przewidzianą dla czynności głównej. Podobnie omawiana kwestia uregulowana była w § 11 rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej z 1991 r.

W świetle powołanych uregulowań, sygnalizowana w skargach do Rzecznika praktyka notariuszy, polegająca na pobieraniu dodatkowego wynagrodzenia, na podstawie § 16 rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej, za „sporządzenie i przesłanie wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności” pozostaje, zdaniem Rzecznika, w sprzeczności z powołanymi przepisami.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich notariusz sporządzający akt notarialny obejmujący zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu (a także z mocy art. 92 § 4 Prawa o notariacie obejmujący wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis tego prawa) może pobrać za wszystkie czynności objęte tym aktem (także za sporządzenie wypisu aktu do sądu wieczystoksięgowego i przesłanie go wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu) tylko jedno wynagrodzenie, ustalone według maksymalnej stawki przewidzianej za sporządzenie aktu obejmującego zawarcie umowy o przeniesienie własności nieruchomości, gdyż jest to czynność główna w rozumieniu § 11 ust. 1 rozporządzenia. Ponieważ zaś z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych maksymalna stawka taksy notarialnej została w tym zakresie zastąpiona stałą opłatą w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia, ta właśnie stała opłata należy się notariuszowi za wszystkie wymienione wyżej czynności. Dlatego też pobieranie przez niektórych notariuszy dodatkowego wynagrodzenia na podstawie § 16 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za „sporządzenie i przesłanie wniosku o założenie i wpis prawa do księgi wieczystej” nie znajduje, zdaniem Rzecznika, podstawy w obowiązującym prawie.

Wskazać należy, iż Rzecznik przedstawił swoje wątpliwości w omawianym zakresie Prezesowi Krajowej Rady Notarialnej w Warszawie w skierowanym do niego wystąpieniu dotyczącym szeregu problemów związanych z ustalaniem wynagrodzenia notariusza za „zawarcie umowy notarialnej” przenoszącej własność lokalu na członka spółdzielni mieszkaniowej. Niestety, w udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi, Prezes Krajowej Rady Notarialnej w ogóle nie ustosunkował się do problemu będącego przedmiotem niniejszego wystąpienia. Stąd też konieczne stało się przedstawienie sprawy Ministrowi Sprawiedliwości, jako organowi nadzoru nad działalnością notariuszy i organów samorządu terytorialnego oraz autorowi obu rozporządzeń dotyczących wysokości taksy notarialnej.

Dodatkowo Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie przedstawić Panu Ministrowi wątpliwości, jakie wzbudziła analiza przepisów rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 r., określających maksymalną stawkę za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego umowę zbycia prawa do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka (§ 6 pkt 6), umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu zawartej w wykonaniu umów o budowę lokalu w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (§ 6 pkt 8) oraz umowę przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego z prawem do gruntu przez spółdzielnię mieszkaniową (§ 6 pkt 9).

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich zakres przedmiotowy wspomnianych przepisów jest niejednoznaczny, częściowo wzajemnie się pokrywa, w ponadto § 6 pkt 9 rozporządzenia może być oceniany jako sprzeczny z art. 12 ust. 5 oraz art. 1714 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z ogólną zasadą określoną w § 5 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, za sporządzenie aktu notarialnego stosuje się maksymalną stawkę przewidzianą w § 3. Wyjątki od tej zasady zostały określone w § 6 i 7 rozporządzenia. Między innymi, w przypadkach określonych w wyżej powołanych § 6 pkt 6,8 i 9 maksymalna stawka wynosi połowę stawki przewidzianej w § 3.

W art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazano, że przedmiotem działalności spółdzielni może być między innymi: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych oraz budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Poza wskazanymi przypadkami, spółdzielnia może zbywać w drodze przetargu na rzecz członków lub osób nie będących członkami spółdzielni odrębną własność lokalu, obciążonego uprzednio spółdzielczym prawem (lokatorskim lub własnościowym), które wygasło, a ponadto ma obowiązek przenieść odrębną własność lokalu na żądanie członka, któremu służy spółdzielcze prawo do lokalu.

Jeżeli spółdzielnia ustanawia na rzecz członków odrębną własność lokalu, w wybudowanych w tym celu budynkach, to w takim wypadku, zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera z członkiem umowę o budowę lokalu, która zobowiązuje strony do zawarcia, po jego wybudowaniu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Maksymalną stawkę notarialną za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego taką właśnie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy o budowę, określa § 6 pkt 8 rozporządzenia.

Dodatkowo w § 6 pkt 6 rozporządzenia przewidziano, jako odrębny przypadek, zawarcie umowy zbycia prawa do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez

spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka. Nie wiadomo zatem dokładnie, jakich innych przypadków poza ujętymi już w § 6 pkt 8 rozporządzenia miałyby ten przepis dotyczyć. Wydaje się, że może tu chodzić o przypadki, gdy spółdzielnia przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązała się wobec członka do wybudowania lokalu w celu przeniesienia jego własności na członka. Może jednak chodzić w tym przepisie także o wszystkie te przypadki, gdy spółdzielnia zbywa prawo własności lokalu już wybudowanego przez siebie, co do którego nie została (na etapie jego budowy lub przed jej rozpoczęciem) zawarta umowa o budowę lokalu. Jednakże nie można tego jednoznacznie ustalić na podstawie treści powołanego przepisu.

Natomiast w § 6 pkt 9 określono maksymalną stawkę taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego z prawem do gruntu przez spółdzielnię mieszkaniową. W świetle powyższych uwag, dotyczących przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej, można przypuszczać, iż przepis ten obejmuje swym działaniem sytuacje określone zarówno w art. 12 oraz art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i pozostałe, niewymienione w § 6 pkt 6 i 8 przypadki zbywania przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu.

Jednakże o ile w pierwszym przypadku przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych również posługują się wprost pojęciem „przeniesienia własności”, o tyle we wszystkich innych sytuacjach mamy do czynienia raczej ze sprzedażą czy szerzej, zbyciem lokalu mieszkalnego. Jak się bowiem zdaje użycie przez ustawodawcę w art. 12 i art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określenia „przeniesienie” własności jest konsekwencją faktu, iż przeniesienie to następuje jako zadośćuczynienie roszczeniu członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, i któremu ustawa takie roszczenie przyznała. Ponadto, jak wskazano wyżej, przypadki zbycia przez spółdzielnię prawa własności lokalu mieszkalnego inne niż w wykonaniu umowy o budowę lokalu prawdopodobnie uwzględnia § 6 pkt 6 rozporządzenia.

Dlatego też powstaje wątpliwość, czy przepis § 6 pkt 9 dotyczyć ma wszystkich innych, nie wymienionych w § 6 pkt 6 i 8 przypadków zbycia przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności lokalu (a jeśli tak, to jakich konkretnie), czy też wyłącznie przypadków przeniesienia przez spółdzielnię własności lokalu na rzecz członka, któremu służy już spółdzielcze prawo do lokalu. W drugiej z przedstawionych sytuacji należałoby jednak uznać, iż przepis 6 pkt 9 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wkracza w materię uregulowaną przepisami art. 12 ust. 5 oraz art. 1714 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jest z nimi sprzeczny.

Ponieważ wyjaśnienie przedstawionych wyżej wątpliwości ma istotne znaczenie dla prawidłowego określenia wysokości kosztów, jakie ponosić muszą członkowie spółdzielni mieszkaniowych przy przekształcaniu spółdzielczych praw do lokali w odrębną

własność, dlatego też, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147), zwracam się z prośbą o zajęcie przez Pana Ministra stanowiska w poruszonych kwestiach.

Z wyrazami poważania

Z upoważnienia

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ dr hab. Jerzy Świątkiewicz

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich