



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 2.08.2004 r.

36546

RPO-481181-V-KD/04

Pan dr Krzysztof Opawski
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

W dniu 30 marca 2004 r. Trybunał Konstytucyjny, po rozpoznaniu wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich, stwierdził niezgodność z Konstytucją niektórych przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Dz 2003 r., Nr 116, poz. 1119). Wyrok Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt K 32/03) został opublikowany w Dzienniku Ustaw z dnia 15 kwietnia 2004 r. Nr 63 pod pozycją 591 i z tym dniem zakwestionowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały wyeliminowane z obrotu prawnego.

W konsekwencji orzeczenia Trybunału moc wiążącą utraciły przepisy ustawy o istotnym znaczeniu zarówno dla samej spółdzielni mieszkaniowej, jak i dla jej członków. Po ich wyeliminowaniu, stan prawny w regulowanym dotąd tymi przepisami zakresie jest niepełny i może budzić liczne wątpliwości interpretacyjne, mające niekorzystny wpływ na zakres praw i obowiązków spółdzielni mieszkaniowej, jej członków oraz innych osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w ramach spółdzielni. Stąd też charakter zakwestionowanych przez Trybunał Konstytucyjny przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymusza, zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, na ustawodawcy konieczność niezwłocznego podjęcia działań w celu odpowiedniego uzupełnienia regulacji zawartych w tej ustawie.

Powołanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego za niezgodne z Konstytucją RP uznane zostały dwa przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które były wyrazem obowiązującej w spółdzielczości mieszkaniowej od lat sześćdziesiątych zasady

związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Zakres obowiązywania tej zasady został następnie ograniczony przez coraz liczniejsze wyjątki od niej, przewidziane najpierw w Prawie spółdzielczym, następnie będące konsekwencją wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., dotyczącego dziedziczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (sygn. akt K 23/98), a obecnie także wyjątki zawarte w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., którym stwierdzono, że art. 172 ust. 2 oraz art. 178 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją RP spowodował, że zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została wyeliminowana z obrotu prawnego. Obecnie całkowicie dopuszczalne jest bezterminowe posiadanie tego ograniczonego prawa rzeczowego pomimo braku członkostwa w spółdzielni. Prawo to może zostać skutecznie nabyte w drodze stosownej umowy zawartej w formie aktu notarialnego, zaś nabywca nie musi ubiegać się w ogóle o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Utrata mocy obowiązującej przez przepis art. 178 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasało na skutek utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, powoduje zaś w praktyce, iż obecnie osoba, która utraciła członkostwo w spółdzielni, nadal pozostaje z tą spółdzielnią związana poprzez fakt posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Warto w tym miejscu podkreślić, iż przyczyny utraty członkostwa w spółdzielni mogą być bardzo różne. W szczególności, ustanie członkostwa może być skutkiem wykluczenia z członkostwa albo wykreślenia z rejestru członków. Stosownie do treści art. 24 Prawa spółdzielczego wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego, natomiast członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni. W jednym i drugim wypadku, statut spółdzielni powinien określać bliżej przyczyny wykluczenia.

W praktyce, na co wskazują również skargi wpływające do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich, najczęstsza przyczyną wykluczenia bądź wykreślenia z rejestru członków spółdzielni jest nie wywiązywanie się z obowiązków finansowych wobec spółdzielni, przede wszystkim zaleganie (nieraz na bardzo znaczne kwoty) z opłatami za zajmowany lokal. Często pośrednim powodem pozbawienia członkostwa w spółdzielni osoby zalegającej z opłatami jest brak możliwości wyegzekwowania od niej zadłużenia z uwagi na brak jakiegokolwiek majątku i dochodów. Dotychczas pozbawienie takiej osoby członkostwa w spółdzielni, przy jednoczesnym obowiązywaniu art. 178 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiało spółdzielni odzyskanie możliwości dysponowania lokalem (a zatem również usunięcie z tego lokalu osoby, która była

zadłużona), a ponadto umożliwiało dokonanie potrącenia kwoty zadłużenia ze zwracanego byłemu członkowi wkładu budowlanego. W aktualnym stanie prawnym może natomiast dojść do sytuacji, w której spółdzielnia zmuszona będzie tolerować fakt zajmowania mieszkania spółdzielczego przez osobę, która za nie płaci, a istniejącego zadłużenia nie można wyegzekwować. Osobie takiej, pomimo braku członkostwa w spółdzielni, służyć będzie nadal prawo do lokalu. Taka sytuacja w oczywisty sposób prowadzić może do naruszenia praw majątkowych spółdzielni mieszkaniowej, które także pozostają pod ochroną Konstytucji RP.

Warto zatem wskazać, iż w celu uniknięcia podobnych sytuacji i umożliwienia wspólnocie mieszkaniowej usunięcia w określonych wypadkach ze swego grona właściciela lokalu, w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) przewidziano możliwość wystąpienia przez wspólnotę do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ust. 1 tej ustawy). Taka możliwość przewidziana została na wypadek, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Podobne rozwiązanie przewiduje również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób. Zgodnie z art. 17¹⁰ tej ustawy, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich wzgląd na ochronę praw majątkowych spółdzielni mieszkaniowej oraz praw innych osób korzystających z lokali spółdzielczych przemawia za rozważeniem rozszerzenia obecnie, w związku z utratą mocy wiążącej przez art. 172 ust. 2 oraz art. 178 ust. 1 ustawy, stosowania uregulowania przewidzianego w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych również wówczas, gdy spółdzielcze prawo do lokalu należy do jednej osoby, a spełnione są przesłanki określone w tym przepisie (długotrwale zaleganie z opłatami, wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie tej osoby).

Możliwość bezterminowego posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pomimo braku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej powoduje również istotną wątpliwość dotycząca zakresu obowiązków finansowych takiej grupy osób wobec spółdzielni mieszkaniowej. Obowiązki finansowe członków spółdzielni, którym służą spółdzielcze prawa do lokali lub odrębna własność lokalu w spółdzielni uregulowane

zostały odpowiednio w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W art. 4 uregulowano również obowiązek członków spółdzielni oczekujących na ustanowienie na ich rzecz praw do lokalu oraz właścicieli lokali w spółdzielni, nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej.

Zakres obowiązków finansowych wymienionych grup podmiotów jest różny, co jest uzasadnione rodzajem i charakterem służących im praw lub ekspektatyw praw do lokalu oraz uprawnieniami wynikającymi z faktu bycia członkiem spółdzielni i partycypowania w jej majątku.

Niestety, w ustawie brak jest regulacji, które mogłyby stanowić podstawę prawną obciążenia przez spółdzielnię mieszkaniową opłatami osób nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ponieważ na zakres obowiązków finansowych wobec spółdzielni ma wpływ nie tylko rodzaj prawa, ale, jak wskazano wyżej także fakt członkostwa w spółdzielni, nie jest możliwe stosowanie przepisu art. 4 ust. 1, 2 bądź 4 w drodze analogii. Nie wiadomo również, czy osoba, która nie będąc członkiem spółdzielni posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może skutecznie żądać informowania jej o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem wysokości tej zmiany na piśmie, gdyż ten obowiązek spółdzielni odnosi się, zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie do osób wymienionych w art. 4 ust. 1, 2 i 4. Nie jest również jasne, czy wskazana grupa osób może skutecznie kwestionować zmianę wysokości opłat na drodze sądowej.

Z uwagi na powyższe wątpliwości problematyka zobowiązań finansowych omawianej grupy podmiotów powinna być jednoznacznie uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Aktualnie obowiązujący stan prawny może prowadzić bowiem do różnej interpretacji przepisów, w konsekwencji zaś do różnego uregulowania omawianej sprawy w poszczególnych spółdzielniach. Może to powodować w praktyce naruszenie zarówno praw osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będących członkami spółdzielni, jak i praw spółdzielni mieszkaniowej.

Korzystając z okazji Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie przedstawić Panu Ministrowi jeszcze jeden problem, który ujawnił się na tle skarg wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich, a dotyczących działania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do Biura Rzecznika wpływają mianowicie 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 znacznie wyższe, gdyż notariusze, poza wspomnianą wyżej opłatą doliczają w związku z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego kwotę 150 zł. za złożenie do sądu wniosku o założenie i wpis prawa do księgi wieczystej, a ponadto pobierają stosowną opłatę za wydanie wypisu aktu notarialnego. Skarżący czują się w związku z tym wprowadzeni w błąd, gdyż ostatecznie koszty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego są znacznie wyższe niż to wynikało z ich przeświadczenia opartego na treści udzielanych im wcześniej informacji.

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 o spółdzielniach mieszkaniowych 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, tj. 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 z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz. 1564), zaś do niedawna rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.). Byłyby one zatem znacznie wyższe, co mogłoby negatywnie wpłynąć na skalę zawieranych umów o przeniesienie własności lokali spółdzielczych.

Należy w tym miejscu wskazać, że w art. 12 ust. 5 oraz art. 17¹⁴ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustalono stałą opłatę, jako koszt „zawarcia umowy notarialnej”. Sformułowanie to nie jest niestety skorelowane z pojęciami, jakimi posługuje się ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002r., Nr 42, poz. 369 ze zm.) oraz rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Ustawa ta operuje bowiem pojęciem „czynności notarialnej”. Art. 79 Prawa o notariacie określa, jakich czynności dokonuje notariusz. Zgodnie z art. 79 pkt 1 notariusz sporządza akty notarialne. W rozumieniu tej ustawy czynnością notarialną jest zatem sporządzenie aktu notarialnego, a nie „zawarcie umowy notarialnej”. 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.

Można zatem stwierdzić, że w istocie przeniesienie prawa własności lokalu na członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu służy spółdzielcze prawo do takiego lokalu jest związane z wykonaniem nie jednej, ale kilku czynności notarialnych - sporządzeniem aktu notarialnego, w który zawarta jest umowa przeniesienia własności, a także z mocy art. 92 § 4 Prawa o notariacie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, przesłaniem wypisu tego aktu do sądu wieczystoksięgowego oraz sporządzeniem stosownych wypisów tego aktu dla stron czynności prawnej.

Zgodnie z art. 5 Prawa o notariacie notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności. Z powyższego wynika, że ogólną zasadą jest, iż notariuszowi należy się wynagrodzenie za dokonanie każdej czynności notarialnej z osobna. Gdyby zatem nie treść art. 12 ust. 5 oraz art. 17¹⁴ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie ulegałoby wątpliwości, że zgodnie z powołanymi wyżej przepisami Prawa o notariacie oraz przepisami rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, notariuszowi należałoby się wynagrodzenie za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu (§ 6 pkt 9 w zw. z § 3 rozporządzenia), a także za sporządzenie wypisów tego aktu (§12 rozporządzenia) oraz, ewentualnie, na podstawie § 16 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, wynagrodzenie za dokonanie innej czynności, nie wymienionej enumeratywnie w przepisach rozporządzenia (skierowanie do sądu wniosku o założenie i wpis do księgi wieczystej).

Ponieważ przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie posługują się pojęciem „czynności notarialnej”, lecz pojęciem „zawarcie umowy notarialnej” powstaje wątpliwość, czy ustalona w tych przepisach opłata w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia stanowi całkowite wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności, które musi on podjąć w związku z zawarciem przez strony umowy o przeniesienie własności lokalu, czy też zastępuje ona jedynie wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego przeniesienie własności lokalu, ustalone na podstawie § 6 pkt 9 w zw. z § 3 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Zagadnienie to nie zostało wyjaśnione w piśmiennictwie prawniczym. W dostępnych opracowaniach dotyczących omawianych kwestii podkreśla się jedynie, że przepisy art. 12 ust. 5 i art. 17¹⁴ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały

uchwalone w interesie członków spółdzielni mieszkaniowych, aby uchronić ich przed dość wysokimi kosztami przeniesienia własności lokalu, które zmuszeni byłiby ponieść, gdyby w sprawie znajdowały zastosowanie przepisy rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej. Stąd też można zrozumieć rozgoryczenie członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy w praktyce zmuszeni są ponieść wyższe koszty z tytułu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, niż się spodziewali. Zamiast oczekiwanych 253 zł. - notariusze żądają około 800 zł.

Warto podkreślić, iż w celu wyjaśnienia opisanych wyżej wątpliwości, co do stosowania przez notariuszy przepisów art. 12 ust. 5 oraz art. 17¹⁴ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce, Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Prezesa Krajowej Rady Notarialnej. W udzielonej odpowiedzi (pismo z dnia 29.06.2004 r., l.dz. 05/170/04, kopia w załączeniu), Krajowa Rada Notarialna w pełni podzieliła pogląd Rzecznika Praw Obywatelskich, że sformułowanie „koszt zawarcia umowy notarialnej” nie zostało skorelowane z pojęciami, którymi posługuje się ustawa - Prawo o notariacie oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Zdaniem Krajowej Rady Notarialnej użyte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie „zawarcie umowy notarialnej” obejmuje jedynie czynność notarialną polegającą na sporządzeniu aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności. Za inne czynności notariuszowi przysługuje wynagrodzenie określone w rozporządzeniu wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 5 Prawa o notariacie, np. za sporządzenie wypisu aktu notarialnego. Wszystko to powoduje, że rzeczywiste koszty związane z przeniesieniem własności lokalu na członka spółdzielni mogą być wyższe niż określone w powoływanych wyżej przepisach art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tej sytuacji, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich należy przyjąć, że intencje ustawodawcy, aby notarialne koszty związane z przeniesieniem na członka spółdzielni mieszkaniowej odrębnej własności zajmowanego lokalu nie były nadmierne i nie wstrzymywały przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych nie znalazły wystarczającego odzwierciedlenia w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Użyte w omawianym zakresie nieprecyzyjne sformułowania, nie skorelowane z językiem ustawy - Prawo o notariacie oraz rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej powodują w praktyce wiele nieporozumień oraz prowadzić mogą do niezgodnego z celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawyżania notarialnych kosztów przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni. Dlatego też Rzecznik Praw Obywatelskich wyraża pogląd, że również w tym zakresie konieczne jest doprecyzowanie regulacji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i dostosowanie użytych w art. 12 ust. 5 oraz art. 17¹⁴ ust. 3 tej ustawy sformułowań do słownictwa, jakim posługuje się ustawa - Prawo o notariacie.

Powyższe uwagi przedstawiam Panu Ministrowi, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147), z prośbą o rozważenie podjęcia przez Pana Ministra stosownych działań w celu doprowadzenia do zmiany stanu prawnego w przedstawionym zakresie.

Będę wdzięczny za powiadomienie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajętych w tej sprawie stanowisku.

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich
/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Załącznik:

1. Pismo Prezesa Krajowej Rady Notarialnej z dnia 29.06.2004 r.

WARSZAWA, dnia 29.06.2004 r.

KRAJOWA RADA NOTARIALNA
WARSZAWA
Prezes

L.dz. 05/170/04

Szanowna Pani
Kamilla DOŁOWSKA
Dyrektor Zespołu
Prawa Administracyjnego
i Spraw Mieszkaniowych
w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich

Odpowiadając na pisma z dnia 24 lutego 2004 r. i z dnia 7 maja 2004 r. znak: RPO-460758-V-KD/04 w sprawie kosztów związanych z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w trybie art.12 i art.17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 i z 2004 r. Nr 19, poz. 177) Krajowa Rada Notarialna uprzejmie przedstawia następujące stanowisko w przedstawionej sprawie:

Zgodnie z art.12 ust.4 i art.17¹⁴ ust.2 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszt zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu obciąża członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Jednocześnie w art.12 ust.4 i art.17¹⁴ ust.3 stwierdzono, że ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy, jako koszt zawarcia umowy notarialnej.

Krajowa Rada Notarialna w pełni podziela pogląd Rzecznika Praw Obywatelskich, że sformułowanie „koszt zawarcia umowy notarialnej” zupełnie nie zostało skorelowane z pojęciami którymi posługuje się ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie

(Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz.369 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie taksy notarialnej.

Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że kompetencja Krajowej Rady Notarialnej nie obejmuje dokonywania w sposób ogólny wykładni powszechnie obowiązującego prawa, nawet gdyby znaczenie dokonywanej przez nią wykładni miało się ograniczać tylko do wpływu na działania (czynności) podejmowane przez członków samorządu notarialnego (notariuszy).

Jedyną zatem drogą ostatecznego wyjaśnienia wszelkich wątpliwości jest zmiana legislacyjna, polegająca albo na skorelowaniu brzmienia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z Prawem o notariacie, albo na ustaleniu wynagrodzenia za czynności przewidziane w tej ustawie wyłącznie w rozporządzeniu wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.5 Prawa o notariacie. To ostatnie rozwiązanie wydaje się najbardziej prawidłowe i słuszne z punktu widzenia spójności prawa, tym bardziej, że art.5 Prawa o notariacie przewiduje, iż przysługujące maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności ustala w drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Finansów i po zasięgnięciu Krajowej Rady Notarialnej. Przywołany przepis Prawa o notariacie przyznaje Ministrowi Sprawiedliwości wyłączność na ustalanie stawek taksy notarialnej i nie przewiduje rozwiązań alternatywnych polegających na uregulowaniu stawek wynagrodzenia notariuszy w innych aktach prawnych. Można zatem rozważać, czy przepisy art.12 ust.5 i art. 17¹⁴ ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie naruszają konstytucyjnego porządku prawnego obowiązującego w dacie ich uchwalenia.

Krajowa Rada Notarialna pragnie zapewnić, że w ramach przysługujących jej uprawnień podejmie wszelkie możliwe działania w celu rozwiązania wskazanego wyżej problemu. Notariat w żaden sposób nie jest zainteresowany rozwiązaniami prawnymi, które poprzez swoją ułomność powodują rozbieżności w praktyce ich stosowania przez notariuszy, a w konsekwencji podważają zaufanie do notariusza, które jest podstawą wykonywania tego zawodu.

Uprzejmie przepraszam za zwłokę w udzieleniu odpowiedzi, co było spowodowane koniecznością w miarę szerokiego zebrania informacji na temat praktyki notarialnej w omawianej sprawie na terenie całego kraju.

Z wyrazami szacunku i poważania

PREZES

/-/ Zbigniew Klejment