



Warszawa, 29.09.2006 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-536167-V-SK/06

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

**Pan Zbigniew Ziobro**  
**Minister Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze

W 2004 i 2005 r. Rzecznik Praw Obywatelskich prowadził korespondencję z Ministrem Sprawiedliwości w sprawie wynagrodzeń pobieranych przez notariuszy w związku z zawarciem w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, której służy spółdzielcze prawo do takiego lokalu (sygn. spraw: RPO-460758-V-KD/04 oraz RPO-457644-V-KD/05).

W wystąpieniu z dnia 7 sierpnia 2004 r. (sygn. sprawy RPO-460758-V-KD/04) Rzecznik zasygnalizował, iż niektórzy notariusze w związku z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego pobierają dodatkowe wynagrodzenia za "sporządzenie i przesłanie wniosku o założenie i wpis prawa do księgi wieczystej" - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146zezm.), a od dnia 1 lipca 2004 r. - § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz. 1564). Natomiast w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, notariusz sporządzający akt notarialny obejmujący zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu (a także z mocy art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie - Dz.U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm. obejmujący wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis tego prawa) mógł 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 ww. rozporządzenia. Ponieważ zaś z mocy przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r, Nr 119, poz. 1116 ze zm.) maksymalna stawka taksy notarialnej została w tym zakresie zastąpiona stałą opłatą w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia, ta właśnie stała opłata należała 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 znajdowało, zdaniem Rzecznika, podstawy w obowiązującym prawie.

W udzielonej wówczas Rzecznikowi odpowiedzi, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości (pismo z dnia 28 października 2004 r., P.II.4308/736/04) podzielił pogląd Rzecznika, iż nieprawidłowym jest pobieranie przez notariuszy wynagrodzenia w innej wysokości niż wynika to z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Brak jest bowiem podstaw do pobierania wynagrodzenia przewidzianego w § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Rzecznik został również poinformowany, iż zamieszczone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych regulacje w zakresie kosztów zawarcia umowy notarialnej budzą poważne wątpliwości, stąd jedyną drogą ich usunięcia jest nowelizacja omawianej ustawy. Niemniej z uwagi na to, że resort sprawiedliwości nie jest wiodący przy tworzeniu regulacji w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, powyższe stanowisko Minister Sprawiedliwości przedstawił Ministrowi Infrastruktury.

Problematyka będąca przedmiotem niniejszych rozważań była kontynuowana w wystąpieniu Rzecznika z dnia 21 listopada 2005 r. skierowanym do Ministra Transportu i Budownictwa (sygn. sprawy RPO - 457644-V-KD/05), a przesłanym przez Ministra Transportu i Budownictwa również do Pana Ministra z prośbą o zajęcie stanowiska.

W powyższym wystąpieniu Rzecznik podkreślił, iż zgodnie z art. 12 ust. 5 w obowiązującym brzmieniu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę; analogicznie kwestia wynagrodzenia notariusza została uregulowana wart. 17<sup>14</sup>ust. 3, art. 39 ust. 3 oraz art. 48 ust. 4 tej ustawy.

Niestety, zawarte we wskazanych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie „wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy” nadal budzi wątpliwości interpretacyjne w praktyce.

Kontrowersyjna bowiem stała się kwestia pobierania przez notariuszy przy sporządzaniu stosownej umowy o przeniesienie własności lokalu spółdzielczego, osobnego wynagrodzenia za wydanie stronom wypisów aktu notarialnego dokumentującego tę umowę. Wysokość tego wynagrodzenia ustalana jest na podstawie § 12 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Reasumując, w powyższym wystąpieniu Rzecznika wykazane zostało, iż mimo zmiany przepisów art. 12 ust. 4 i 5 oraz art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (także analogicznie 39 ust. 2 i 3 oraz 48 ust. 3 i 4 ww. ustawy) dokonanych ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024), zawarte w ww. przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie „wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy” nadal budzi wątpliwości interpretacyjne w praktyce.

Odpowiadając na wystąpienie Rzecznika, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości (pismo z dnia 2 stycznia 2006 r., P.II.4308/987/05) poinformował, że nie dostrzeżono potrzeby ponownej nowelizacji kwestionowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak zostało podniesione przez Podsekretarza Stanu, cel nowelizacji polegający na doprowadzeniu do korelacji zamieszczonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowania dotyczącego wynagrodzenia notariusza z terminologią, jaką posługuje się Prawo o notariacie, został osiągnięty.

Jakkolwiek dokonana zmiana przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miała być jednoznacznym wyrażeniem dotychczasowej woli ustawodawcy w zakresie wynagrodzenia notariuszy przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu, to praktyka nie potwierdziła przyjętego założenia. Niestety, do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich nadal wpływają skargi, z których wynika, że ustalenie treści normatywnej art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi problem dla Ministra Sprawiedliwości, jak również dla poszczególnych notariuszy, którzy w swej działalności przyjmują wykładnię mniej korzystną dla obywateli niż ta zaprezentowana przez Ministra Sprawiedliwości w odpowiedziach udzielanych Rzecznikowi. Mianowicie, obywatele skarżący się do Rzecznika Praw Obywatelskich informują, że kwota określona w art. 12 ust. 5 (i analogicznych przepisach) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyczerpuje w całości kosztu związanego z przeniesieniem na członka spółdzielni własności lokalu spółdzielczego, w tym kosztu wydania stronom wypisów aktu.

Rzecznik Praw Obywatelskich podziela pogląd skarżących się obywateli, że użyte w omawianych przepisach sformułowanie nadal nie jest jednoznaczne i może być interpretowane na różne sposoby. Z jednej strony, niewątpliwie wydanie wypisu aktu notarialnego nie jest bowiem czynnością pozostającą w bezpośrednim związku z zawieraniem umowy przeniesienia własności lokalu. Jednakże, gdyby umowa ta nie została zawarta, nie powstałaby potrzeba wydania wypisów jej stronom. O ile wydanie kolejnych wypisów, w terminie późniejszym z całą pewnością nie stanowi „czynności przy zawieraniu umowy”, to jednak wydanie po raz pierwszy wypisów, w związku z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, mieści się w granicach szeroko rozumianego „ogółu” czynności przy zawieraniu umowy.

We wspomnianej już odpowiedzi Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości z dnia 2 stycznia 2006 r. wskazano m.in., iż przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będzie bezspornie występowała konieczność sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego tę umowę oraz czynność notarialna w postaci sporządzenia wypisów tego aktu. Stąd, przepis art. 12 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - przy wszystkich czynnościach notarialnych dotyczących zawierania omawianych umów - ma wyłączać możliwość określania za te czynności wynagrodzenia na podstawie umowy z notariuszem.

Natomiast, w piśmie z dnia 14 czerwca 2006 r. (DO IV 630/11/06) Zastępca Dyrektora Departamentu Organizacyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości - kopia w załączeniu - wyjaśnił zainteresowanemu obywatelowi, iż regulacje zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ustalają wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie czynności notarialnej w postaci zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu, lecz nie obejmują innych należności nie wymienionych wprost w tych przepisach. Ponadto, przepisy ustawy Prawo o notariacie nakazują pobieranie wynagrodzenia odrębnie za każdą czynność notarialną, tak więc dokonana nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegająca na zastąpieniu sformułowania „koszt zawarcia umowy notarialnej” na „wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy” nie zmienia w istocie dotychczasowego sposobu ustalania opłat za czynności notarialne.

W konsekwencji, zdaniem Zastępcy Dyrektora Departamentu Organizacyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości, nie ma wątpliwości, że wydawanie wypisów aktów notarialnych jest odrębną czynnością notarialną i powinno być od niej pobrane odrębne

wynagrodzenie - mimo, iż w odpowiedzi udzielonej Rzecznikowi stanowczo stwierdzono, że wyłączone jest ustalanie i pobieranie za wszelkie czynności notarialne, dokonywane przy zawieraniu powyższej umowy, wynagrodzenia notariusza na podstawie innych przepisów niż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

W świetle wyjaśnień udzielonych zainteresowanemu obywatelowi przez Ministerstwo Sprawiedliwości, twierdzenie o niewątpliwym skorelowaniu przepisów Prawa o notariacie ze stosownymi uregulowaniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie znajduje potwierdzenia w praktyce, jak również może podważać zaufanie obywateli do jakości stanowionego prawa.

Z uwagi na przedstawione wątpliwości, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) uprzejmie proszę o przedstawienie jednoznacznego stanowiska kierowanego przez Pana Ministra resortu w kwestii interpretacji art. 12 ust. 4 i 5, art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 oraz art. 39 ust. 2 i 3 oraz 48 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie, uprzejmie proszę o ponowne rozważenie konieczności ustawowego doprecyzowania treści przepisów, gdyż opisany stan rzeczy świadczy o tym, iż wbrew informacjom przekazanym Rzecznikowi przez Ministra Sprawiedliwości nie ma w odniesieniu do ww. przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania zasada *clara not sunt interpretanda*. Ponadto, wykładnia tych samych przepisów dokonywana przez Ministra Sprawiedliwości prowadzi do skrajnie różnych wniosków. Dodatkowo, dotychczasowe doświadczenia na gruncie interpretacji art. 12 ust. 4 i 5, art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 oraz art. 39 ust. 2 i 3 oraz 48 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazują, że samorząd notarialny nie dostrzega zasadności stosowania - zgodnej z intencją ustawodawcy, a jednocześnie korzystnej dla obywateli - wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

**/-/ Stanisław Trociuk**  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

**Załącznik:**

**1. kopia pisma Zastępcy Dyrektora Departamentu Organizacyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2006 r. (DO IV 630/11/06).**

Warszawa, dnia 29 września 2006 r.

**RPO-534167-V-SK/06**

### **Abstrakt**

**Wystąpienie do Ministra Sprawiedliwości w sprawie wynagrodzeń pobieranych przez notariuszy w związku z zawarciem w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, której służy spółdzielcze prawo do takiego lokalu**

**Przedmiot sprawy:** Na tle wpływających do BRPO skarg od osób ubiegających się o przekształcenie spółdzielczych prawa do lokali w prawo odrębnej własności lokalu wyłonił się problem pobierania przez notariuszy wynagrodzenia w innej wysokości niż wynika to z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

W rezultacie wymiany korespondencji między Rzecznikiem a Ministrem Sprawiedliwości, prowadzonej w latach 2004-2005, uzgodniono, iż zamieszczone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych regulacje w zakresie kosztów zawarcia umowy notarialnej budzą poważne wątpliwości, stąd jedyną drogą ich usunięcia jest nowelizacja omawianej ustawy. Niemniej, mimo zmiany przepisów art. 12 ust. 4 i 5, art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 oraz 39 ust. 2 i 3 oraz 48 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanych ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024), zawarte w ww. przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowania nadal budzą wątpliwości interpretacyjne w praktyce. Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich nadal bowiem wpływają skargi, z których wynika, że ustalenie treści normatywnej omawianych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi problem zarówno dla Ministra Sprawiedliwości, jak również dla poszczególnych notariuszy, którzy w swej działalności przyjmują wykładnię mniej korzystną dla obywateli niż ta zaprezentowana przez Ministra Sprawiedliwości w odpowiedziach udzielanych Rzecznikowi.

**Podjęte działania:** W związku z powyższym, Rzecznik zwrócił się do Ministra Sprawiedliwości z prośbą o przedstawienie jednoznacznego stanowiska w kwestii interpretacji art. 12 ust. 4 i 5, art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 oraz art. 39 ust. 2 i 3 oraz 48 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również o ponowne rozważenie konieczności ustawowego doprecyzowania treści ww. przepisów.

/-/ Sylwia Krasowicz

*Referent prawny*