



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

Warszawa, 02/01/2008r.

**RPO-573766-V-KD/07**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Pani Czesława Kołcun  
Prezes Rady Izby Notarialnej  
w Warszawie  
ul. Karwińska 3  
02-639 Warszawa

***Szanowna Pani Prezes***

Uprzejmie informuję, iż Rzecznik Praw Obywatelskich otrzymał pismo Pani Prezes z dnia 11.12.2007r. w sprawie formy czynności prawnej polegającej na ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu służy spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania. Pragnę uprzejmie podziękować za przekazanie stanowiska Rady Izby Notarialnej w Warszawie w tej sprawie. Rzecznik Praw Obywatelskich nadal podtrzymuje pogląd, iż na gruncie aktualnie obowiązującego prawa - wobec uchylecia art. 11<sup>1</sup> ust. 3 oraz art. 17<sup>1</sup> ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 116, poz. 1119 ze zm.) - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na prawo własnościowe wymaga formy aktu notarialnego. Jednakże nadesłane przez Panią Prezes uwagi potwierdzają opinię Rzecznika, że w omawianym zakresie stan prawny jest niejednoznaczny i dopuszcza całkowicie rozbieżną interpretację. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich przemawia to za koniecznością precyzyjnego uregulowania wskazanej kwestii w przepisach powszechnie obowiązującego prawa. Omawiane zagadnienie winno być w sposób jednoznaczny rozstrzygnięte i to niezwłocznie, ponieważ niezachowanie prawem przewidzianej formy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa może skutkować bezwzględną nieważnością tej czynności prawnej, a zatem bardzo negatywnymi konsekwencjami dla zainteresowanej grupy obywateli. Dlatego też Rzecznik Praw Obywatelskich ponownie zwrócił się w tej sprawie do Ministra Infrastruktury. Kopię wystąpienia przekazuję w załączeniu.

Odnosząc się do argumentacji zawartej w piśmie Pani Prezes, Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie zwrócić uwagę, iż zgodnie z treścią przywołanego art. 245 Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Skoro więc spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości, to musi w tym zakresie znaleźć odpowiednie zastosowanie art. 158 Kodeksu cywilnego ustanawiający wymóg formy aktu notarialnego dla czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości. Jedyne odstępstwo od tej ogólnej reguły przewiduje art. 245 § 2 k.c., który stanowi, w zdaniu drugim, iż forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia. Treść tego przepisu pośrednio wskazuje ponadto, iż do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości zawsze wymagana jest forma aktu notarialnego, tyle, że nie musi w tej formie być zawarta umowa, wystarczy oświadczenie woli, złożone przez właściciela. W tym kontekście niezrozumiałe jest stwierdzenie Rady Izby Notarialnej w Warszawie, iż w omawianym przypadku nie ma przewidzianej formy szczególnej, zatem zastosowanie znajdują ogólne przepisy Kodeksu cywilnego, dotyczące formy czynności (art. 73 i 74 k.c.).

Dyskusyjne wydaje się również oparcie koncepcji o dopuszczalności ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w formie zwykłej umowy pisemnej wyłącznie na argumencie, iż wskazane wyżej przepisy Kodeksu cywilnego nie mają zastosowania w omawianym zakresie, ponieważ art. 7 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw przewiduje przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe wyłącznie w wypadkach, w których spółdzielnia nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajdują się budynki. Skoro art. 245 k.c. przewiduje formę aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela, to spółdzielnia mieszkaniowa, nie będąc właścicielem nieruchomości, która ma być obciążona spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie musi stosować się do tego przepisu Kodeksu cywilnego. Jest to pogląd o tyle dyskusyjny, iż w obowiązującym stanie prawnym zasadą jest, iż to właściciel może obciążyć swoją rzecz ograniczonym prawem rzeczowym. Świadczy o tym zarówno treść art. 245 k.c., jak i ogólna zasada prawa cywilnego *nemo plus iuris ad alium transeferre potest quam ipse habet*. Należy wskazać, iż już w wyroku z dnia 30 marca 2004r. (sygn. K 32/03, ZU 2004/3A/22) Trybunał Konstytucyjny wskazywał, że „na gruncie *legis latae* nie może budzić wątpliwości niedopuszczalność ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni. Poza wyjątkami w ustawie przewidzianymi każde ograniczone prawo rzeczowe, w tym również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być ustanawiane jedynie przez osobę uprawnioną do rozporządzania rzeczą, t.j. zwykle przez jej właściciela. Nie jest też możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na części składowej nieruchomości - budynku albo nie stanowiącego odrębnej nieruchomości - lokalu. Jako ograniczone prawo rzeczowe spółdzielcze prawo do lokalu obciąża całą rzecz, co wyklucza możliwość odrębnego kształtowania stanu prawnego gruntu w stosunku do części składowych nieruchomości i obejmujących je obciążeń.”

Jeśli przyjąć, że w art. 7 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca uregulował wyjątek od zasady, iż ograniczone prawo rzeczowe może ustanowić wyłącznie właściciel nieruchomości, to jednoczesna likwidacja przez tegoż ustawodawcę przepisów określających zwykłą pisemną formę ustanowienia takiego prawa, nie może być interpretowana inaczej niż jako intencja odesłania do ogólnych przepisów o ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych. Założenie, iż ustawodawca uchylając przepisy o zwykłej formie pisemnej ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dopuszczał jednocześnie nadal tę właśnie formę jako wystarczającą dla skutecznego ustanowienia prawa zakłada nieracjonalność ustawodawcy. Względ na spójność systemu prawnego i przejrzystość prawa nie pozwala na przyjęcie, iż taki był istotnie jego cel.

Warto także wskazać, że zawarte w art. 244 § 2 k.c. odesłanie do „odrębnych przepisów” nie wyłącza stosowania art. 245 - 251 k.c. Skoro więc istnieją odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, które określają formę prawną ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, to winny być one w omawianym przypadku stosowane. Z całą pewnością nie można wyłączyć stosowania przepisów ustawy poprzez przyjęcie określonych regulacji (wskazujących na formę pisemną ustanowienia tego prawa) w statucie spółdzielni. Wobec braku upoważnienia ustawowego do uregulowania tej kwestii w statucie spółdzielni, akt prawa wewnątrzspółdzielczego nie może wyłączać zastosowania powszechnie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na powyższe argumenty, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich brak jest podstaw prawnych do przyjęcia, że obecnie prawnie skuteczne jest ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie umowy pisemnej zawartej pomiędzy spółdzielnią a zainteresowanym członkiem. Ponieważ ze skarg wpływających do Biura Rzecznika wynika, że praktyka, jaka obecnie kształtuje się w omawianym zakresie jest zasadniczo rozbieżna, stąd też Rzecznik jest zdania, że sytuacja wymaga interwencji ustawodawcy. Dlatego celem wystąpień Rzecznika do Ministra Infrastruktury jest przede wszystkim zasygnalizowanie konieczności jednoznacznego uregulowania tej sprawy w obowiązującym prawie, przykładowo poprzez wprowadzenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (lub ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007r.) postanowienia, będącego odpowiednikiem uchylonego art. 17<sup>1</sup> ust. 3.

Kończąc, jeszcze raz bardzo dziękuję za przedstawienie stanowiska Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Mam nadzieję, że niniejsze wyjaśnienia pozwolą lepiej zrozumieć intencje, jakimi kierował się Rzecznik Praw Obywatelskich, przedstawiając Ministrowi Infrastruktury omawiany problem.

Łączę wyrazy szacunku

załączniki:

1. kopia wystąpienia do Ministra Infrastruktury

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich