RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław TROCIUK

RPO-578403-V-SK/08

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

Warszawa, 25/01/2008r.

Pan
Marek Zawiślak
Dyrektor Departamentu Strategii
Budownictwa i Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury

Szanowny Panie Dyrektorze

Na tle skarg wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich zarysował się problem stosowania ustawy z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2003r., Nr 153, poz. 1505 ze zm.) przy przenoszeniu własności lokali na podstawie art. 12 i art. 17^{14} ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Z przedstawionych Rzecznikowi Praw Obywatelskich dokumentów wynika, iż problemy z interpretacją ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu, w zakresie przenoszenia własności spółdzielczych praw do lokali, mają zarówno notariusze, jak i spółdzielnie mieszkaniowe. Mając ponadto na uwadze, iż ww. ustawa nakłada na notariuszy obowiązki rejestracyjne i informacyjne, za których niewykonanie grozi odpowiedzialność karna, Krajowa Rada Notarialna zwróciła się o wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej (kopia pisma w załączeniu).

Stosownie do art. 8 ust. 1 ww. ustawy notariusz, przyjmując dyspozycję lub zlecenie klienta do przeprowadzenia transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro, ma obowiązek zarejestrować taką transakcję. Niewątpliwie, na gruncie przedmiotowej ustawy za transakcję uważa się m.in. przeniesienie własności lokalu, która to czynność dla swej ważności będzie wymagała zawarcia aktu notarialnego. Niemniej, notariusze sporządzający akty notarialne, których przedmiotem jest realizacja uprawnień z art. 12 i art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących przeniesienia własności spółdzielczych praw do lokali, nie potrafią określić równowartości takiej transakcji. Notariusze wskazują iż przy realizacji ww. uprawnień do przeniesienia własności spółdzielczych praw do lokali, co do zasady nie dochodzi po żadnej ze stron do przysporzenia. Specyfika przekształceń dokonywana w powyższym trybie powoduje, iż przy próbie określenia równowartości transakcji nie można zastosować mechanizmów właściwych dla umowy sprzedaży, gdzie cena uiszczona przez jedną ze stron jest ekwiwalentem świadczenia drugiej strony. W

istocie bowiem, koszt przeniesienia własności został sprowadzony do uzupełnienia koniecznego wkładu. Ustawodawca zrezygnował z dopłaty - na rzecz spółdzielni - z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego (mieszkaniowego), a jedynie w sytuacji, gdy spółdzielnia korzystała z pomocy publicznej lub innych środków, członek jest obowiązany spłacić tę nominalną część umorzenia kredytu, która podlegała odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu. Powyższe oznacza, iż określenie finansowych warunków przeniesienia własności lokali, które zostają nabyte w trybie art. 12 i art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest dokonywane według wartości nominalnych, co z kolei powoduje problem z określeniem odpłatności takiej transakcji.

Jak podkreśla Krajowa Rada Notarialna, obowiązujące przepisy nie wskazują sposobu określenia wartości prawa przed i po transakcji polegającej na nabyciu spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego, jak i własnościowego), a tym samym zasad wyliczenia ewentualnego przysporzenia, które mogłoby uzasadniać obowiązek rejestracji transakcji. Notariusze nie mogą z treści samego aktu notarialnego wywieść informacji o równowartości przyjmowanej dyspozycji, o której mowa w art. 8 ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu. Natomiast strony umowy - zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i osoby nabywające własność lokali - odmawiają notariuszom podania równowartości takiej transakcji, nie tylko dlatego, że przepisy dotyczące kosztów sporządzenia umowy, wpisu do księgi wieczystej, warunków umożliwiających zawarcie umowy, jak też zobowiązań podatkowych, nie nakładają na nie takiego obowiązku, ale przede wszystkim z uwagi na brak regulacji prawnych, które pozwoliłyby im określić równowartość takiej transakcji.

Krajowa Rada Notarialna w piśmie z dnia 30 listopada 2007r., skierowanym do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej (kopia w załączeniu) stanęła na stanowisku, iż ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu nie stosuje się do umów zawieranych w formie aktu notarialnego w trybie art. 12 i art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niemniej, opinii Krajowej Rady Notarialnej nie podzielił Zastępca Dyrektora Departamentu Informacji Finansowej Ministerstwa Finansów, który w piśmie z dnia 18 grudnia 2007r. (kopia w załączeniu) stwierdził, iż notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego, a więc także na podstawie art. 12 i 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest zobowiązany do zarejestrowania i przesłania do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej informacji o transakcji spełniającej warunki określone w ustawie o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu. W powyższym piśmie Dyrektor Departamentu Informacji Finansowej Ministerstwa Finansów wskazał, iż równowartością transakcji jest wartość

ustalona przez spółdzielnię do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność na dzień przekształcenia. Jednakże, jak zostało to już wyżej poruszone, nie jest wiadomym w oparciu o jakie zasady spółdzielnia ma wyliczyć równowartość tych spółdzielczych praw do lokali. Stąd też zapewne, wynika jedna z prób rozwiązania zaistniałego problemu określenia równowartości transakcji przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Mianowicie, Związek proponuje przyjęcie wartości księgowej lokalu jako wartości transakcji polegającej na przeniesieniu własności lokalu w trybie art. art. 12 i 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przedstawione Rzecznikowi uwagi Krajowej Izby Notarialnej, spółdzielni mieszkaniowych i ich związków, związane ze stosowaniem ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu, w kontekście realizacji przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, potwierdzają zdaniem Rzecznika niejasność istniejącego w omawianym zakresie stanu prawnego. Mając natomiast na względzie stanowisko Ministerstwa Finansów, jednoznaczne wyrażone w korespondencji z Krajową Radą Notarialną Rzecznik zwraca się o wskazanie czy spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane na żądanie notariuszy podawać równowartość transakcji, której przedmiotem jest przeniesienie własności lokali w trybie art. 12 i 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jeżeli tak, to według jakich kryteriów równowartość takiej transakcji powinna być określona.

Z uwagi na powyższe, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz. 147) uprzejmie proszę o przeanalizowanie tej sprawy i poinformowanie Rzecznika o stanowisku zajętym przez Ministerstwo Infrastruktury

/-/ Stanisław Trociuk

Do wiadomości;
Prezes
Krajowej Rady Notarialnej
ul. Dzika 19/23
00-172 Warszawa

Załączniki:
1. kopia pisma Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 9 stycznia 2008r. (znak: 33/2008);
2. kopia pisma Krajowej Rady Notarialnej z dnia 8 stycznia 2008r. (L.dz. 05/4/08);
3. kopia pisma Departamentu Informacji Finansowej Ministerstwa Finansów z dnia 18 grudnia 2007r. (znak: IF4/737/5/WYM/07/14990);
4. kopia pisma Krajowej Rady Notarialnej z dnia 30 listopada 2007r. (L.dz. 05/169/07).