



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Zastępca  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
*Stanisław TROCIUK*

RPO-683541-IV-DZ/II

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

Warszawa, dnia *30.12.2011 r.*

Pan  
Lech Borzemski  
Prezes Krajowej Rady Notarialnej  
ul. Dzika 19/23  
00-172 Warszawa

*Kamernyemu Serwice Prezencie*

Na tle skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich ujawnił się problem dotyczący żądania przez notariuszy od zbywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaświadczeń wystawionych przez spółdzielnię mieszkaniową potwierdzających fakt, że zbywcy służy spółdzielcze własnościowe prawo do zbywanego lokalu. Skarżący się obywatele wskazują że w sytuacji, gdy nie są oni członkami spółdzielni, spółdzielnie mieszkaniowe odmawiają im wydawania zaświadczeń o treści żądanej przez notariuszy, co utrudnia im zbycie służącego im prawa, przy czym zbywcy z różnych względów nie są zainteresowani założeniem księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Z kolei spółdzielnie mieszkaniowe w korespondencji prowadzonej z Rzecznikiem wskazują że przyczyną odmowy wystawiania zaświadczeń o treści żądanej przez notariuszy jest obawa przed odpowiedzialnością karną z art. 271 k.k. grożącą za poświadczenie niezgodnie z prawdą okoliczności mających znaczenie prawne. W stanie prawnym ukształtowanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004r. sygn.akt K 32/03 skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie zależy już od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, a zatem obrót wspomnianym prawem bez założonej księgi wieczystej pozostaje poza kontrolą spółdzielni.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich powstają wątpliwości, czy aktualnie praktyka notariuszy polegająca na żądaniu od zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaświadczeń wystawionych przez spółdzielnię mieszkaniową potwierdzających fakt, że zbywcy

służy spółdzielcze własnościowe prawo do zbywanego lokalu, znajduje uzasadnienie w przepisach prawa. Ponadto, ze względu na uchylanie się przez spółdzielnie mieszkaniowe od wystawiania żądanych przez notariuszy zaświadczeń, praktyka ta może utrudniać obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Należy zauważyć, że przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) nie nakładają na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązku wydawania zaświadczeń potwierdzających przysługiwanie zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do zbywanego lokalu. Jedyne przypadek, gdy spółdzielnia winna wydać zaświadczenie na żądanie osoby zainteresowanej został uregulowany w art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego - zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości.

W świetle art. 17<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym. Do dnia 14 kwietnia 2004r. obowiązywał przepis art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależała od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 30 marca 2004r. sygn.akt K 32/03 (OTK-A 2004/3/22, Dz.U. Nr 63, poz. 591) uznał m.in. przepis art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W konsekwencji tego orzeczenia wspomniany przepis utracił moc obowiązującą z dniem 15 kwietnia 2004r. Tak więc w aktualnym stanie prawnym nie obowiązuje już zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni, zaś nabywca tego prawa co do zasady nie musi już ubiegać się o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich na uwagę zasługuje także argument podnoszony przez spółdzielnie mieszkaniowe, zgodnie z którym w sytuacji, gdy osoba zbywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest członkiem spółdzielni, spółdzielnia dysponuje jedynie wypisem aktu notarialnego przesłanego jej przez notariusza, który sporządził umowę nabycia tego prawa przez aktualnego jego zbywcę. Zgodnie z art. 17<sup>2</sup> ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w każdym przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni mieszkaniowej wypis aktu notarialnego, w formie

którego została sporządzona umowa. Oznacza to, że w przypadku osoby niebędącej członkiem spółdzielni, przy wystawieniu omawianego zaświadczenia spółdzielnia mieszkaniowa może opierać się jedynie na otrzymanym od notariusza wypisie aktu notarialnego, na mocy którego osoba ta nabyła zbywane aktualnie prawo.

Rzecznik Praw Obywatelskich ma świadomość, że przepis art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) nakłada na notariuszy, przy dokonywaniu czynności notarialnych, obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszných interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Wydaje się jednak, że w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa, jak i zbywca spółdzielczego prawa do lokalu w jej zasobach dysponują tego samego rodzaju dokumentami (wypisem aktu notarialnego), żądanie przez notariuszy dostarczenia przez zbywcę zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej o przysługiwaniu mu zbywanego prawa nie znajduje uzasadnienia.

Mając na uwadze przedstawione okoliczności, 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 ze zm.), zwracam się do Pana Prezesa z uprzejmą prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie przedstawionej praktyki notariuszy, a jeżeli podzieli Pan zaprezentowane wyżej wątpliwości Rzecznika, proszę również o rozważenie podjęcia działań w tej sprawie w celu jej zmiany.

Będę wdzięczny za poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajęтым stanowisku.

Z poważaniem

