



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich
RPO-683541-IV-DZ/II

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

Warszawa, 27 lutego 2012 r.

Pan
Sławomir Nowak
Minister Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej

Szanowny Panie Ministrze

Na tle skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich ujawnił się problem dotyczący odmowy ze strony spółdzielni mieszkaniowych wydawania zbywcom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaświadczeń potwierdzających ich prawo do zbywanego lokalu. Dostarczenia takiego zaświadczenia wymagają od zbywców notariusze przed sporządzeniem aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do 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 lub zaświadczają jedynie, że są w posiadaniu aktu notarialnego dokumentującego zawarcie przez zbywcę umowy, na podstawie której nabył służące mu prawo. Utrudnia to skarżącym zbycie służącego im prawa, zwłaszcza w sytuacji, gdy z różnych względów nie są zainteresowani założeniem dla zbywanego prawa księgi wieczystej.

Z kolei spółdzielnie mieszkaniowe w korespondencji prowadzonej z Rzecznikiem Praw Obywatelskich wskazują że 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. 17² ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), 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.

Spółdzielnie mieszkaniowe odmawiając wystawiania omawianych zaświadczeń zasłaniają się również obawą 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 ustawodawstwie brak jest powszechnie obowiązującego przepisu prawa, który nakładałby na spółdzielnie obowiązek wydawania takich zaświadczeń; ani przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r- Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy też ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) nie nakładają na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązku wydawania zaświadczeń potwierdzających przysługiwanie zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do zbywanego lokalu. Jedyne przypadki, 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. 17² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym. Do dnia 14 kwietnia 2004r. obowiązywał przepis art. 17² 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. 17² 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 związku z powyższym Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Prezesa Krajowej Rady Notarialnej z prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie tego, czy praktyka notariuszy polegająca na żądaniu od zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaświadczenia wystawionego przez spółdzielnię mieszkaniową potwierdzającego fakt, że zbywcy służy to prawo, znajduje uzasadnienie w przepisach prawa. W wystąpieniu tym Rzecznik wskazał, że ze względu na uchylanie się przez spółdzielnie mieszkaniowe od wystawiania żądanych przez notariuszy zaświadczeń, praktyka ta może utrudniać obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Odpowiadając na wspomniane wystąpienie Rzecznika Prezes Krajowej Rady Notarialnej w piśmie z dnia 2 lutego 2012r. wskazał, że praktyka polegająca na żądaniu przez notariuszy zaświadczeń od spółdzielni mieszkaniowych potwierdzających, że według wiedzy spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do konkretnego lokalu przysługuje określonej osobie jest ze wszech miar uzasadniona i odstępnie od takiego trybu postępowania w każdym przypadku stanowiłoby istotny wyłom w systemie bezpieczeństwa obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, a w szczególności stanowiłoby realne zagrożenie dla bezpieczeństwa nabywców takich lokali.

Prezes Krajowej Rady Notarialnej podzielił stanowisko Rzecznika, że obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładają na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązku wydawania zaświadczeń potwierdzających przysługiwanie zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do zbywanego lokalu, nie określają również formy ani treści takich zaświadczeń. Podkreślił jednak, że praktyka wydawania przez spółdzielnię mieszkaniową zaświadczeń służących bezpieczeństwu obrotu prawnego rozpoczęła się wiele lat przed uchwaleniem i wejściem w życie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i również nie wynikała z żadnego obowiązku ustawowego. Z formalnego punktu widzenia nie można jednak stwierdzić, że ich wydawanie przez spółdzielnie mieszkaniowe jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Odnosząc się do charakteru prawnego omawianych zaświadczeń wskazał, że są one w istocie oświadczeniami wiedzy spółdzielni mieszkaniowych jako właścicieli nieruchomości, zawierającymi szczegółowe informacje o nieruchomości i ustanowionych na tej nieruchomości ograniczonych prawach rzeczowych. Podkreślił, że spółdzielnie mieszkaniowe mają zdecydowanie większą i bardziej aktualną wiedzę na temat spółdzielczych własnościowych praw do lokali, niż ta, którą notariusz

może uzyskać od zbywcy takiego prawa. Wynika to wprost z art. 17² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nakładającego na notariusza - w każdym przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - obowiązek niezwłocznego przesłania spółdzielni mieszkaniowej wypisu aktu notarialnego, w formie którego została sporządzona umowa. W ocenie Prezesa KRN nałożenie na notariuszy wspomnianego obowiązku świadczy o woli ustawodawcy zapewnienia spółdzielniom mieszkaniowym niezwłocznej i jak najbardziej aktualnej wiedzy o zmianach stanu prawnego spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

We wspomnianym na wstępie piśmie Prezes Krajowej Rady Notarialnej wyjaśnił również, że praktyka żądania od spółdzielni mieszkaniowych zaświadczeń ma swoje podstawowe źródło w tym, że dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych nie ma powszechnego obowiązku prowadzenia ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali księgi wieczyste mogą być prowadzone, ale - w przeciwieństwie do nieruchomości - takiego obowiązku nie ma. A zatem w sytuacji, gdy dla większości spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie są prowadzone księgi wieczyste, istnieje poważna luka w systemie bezpieczeństwa obrotu tymi prawami, gdyż brak jest możliwości sprawdzenia aktualnego stanu konkretnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Często zdarza się tak, że zbywcami są osoby, które zbywane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyły na podstawie przydziału wydanego przez spółdzielnię mieszkaniową wiele lat temu. Lukę tę przynamniej w części mogą wypełnić jedynie odpowiednie zaświadczenia spółdzielni wykreowane przed wielu laty przez praktykę notarialną i spółdzielnie mieszkaniowe. Praktyka ta przynosi dobre efekty i w sposób wymierny przyczynia się do eliminowania patologii z obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali. Eliminując zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowych notariusze musieliby uznać, że podstawą sporządzenia np. umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest wyłącznie dokument, z którego wynika, że zbywca nabył zbywane prawo kilka lub kilkanaście lat temu i składa do aktu notarialnego zapewnienie, że prawo to ciągle mu przysługuje, a jego stan prawny nie uległ zmianie. Prowadziłoby to do drastycznego obniżenia ochrony bezpieczeństwa nabywców spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Z kolei zmiana poziomu bezpieczeństwa obrotu prawnego mogłaby narazić notariuszy na odpowiedzialność karną z art. 231 Kodeksu karnego.

Odnosząc się do podnoszonego przez spółdzielnie mieszkaniowe argumentu dotyczącego narażenia się na odpowiedzialność karną z art. 271 Kodeksu karnego za poświadczenie niezgodnie z prawdą okoliczności mających znaczenie prawne w razie wystawienia zaświadczenia niezgodnego z prawdą wskutek braku aktualnej wiedzy o tym, czy w dacie wystawienia

zaświadczenia zbywcy służy zbywane prawo do lokalu, Prezes Krajowej Rady Notarialnej wskazał, iż argument ten nie jest uzasadniony, bowiem charakter przestępstwa zdefiniowany w art. 271 Kodeksu karnego wyklucza postawienie zarzutu osobie, która dokonałaby poświadczenia nieprawdy na skutek niedostatecznej wiedzy np. wskutek tego, że w chwili wystawienia zaświadczenia do spółdzielni nie dotarł jeszcze wypis aktu notarialnego dokumentujący, że zbywca ubiegający się o wydanie zaświadczenia już sprzedał kilka dni wcześniej przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do zbywanego kolejny raz lokalu. Przestępstwa poświadczenia nieprawdy można dopuścić się jedynie umyślnie, przy czym sprawca musi obejmować swoją świadomością że poświadcza nieprawdę oraz że poświadczenie to dotyczy okoliczności mających znaczenie prawne.

Tak więc, w ocenie Prezesa Krajowej Rady Notarialnej, w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości zmiany dotychczasowej praktyki notarialnej bez istotnego pogorszenia bezpieczeństwa obrotu prawnego i zwiększenia ryzyka odpowiedzialności karnej i cywilnej notariuszy.

W załączeniu przekazuję kopię wspomnianego pisma.

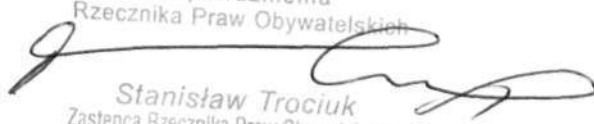
W związku z powyższym, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, zachodzi konieczność rozważenia celowości uregulowania problematyki związanej z wystawianiem omawianych zaświadczeń przez spółdzielnie mieszkaniowe, a w szczególności obowiązku ich wystawienia na żądanie osoby zainteresowanej, ich formy i treści, w przepisach dotyczących funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Odmowa ze strony spółdzielni mieszkaniowych wystawiania zbywcom spółdzielczych własnościowych praw do lokali zaświadczeń potwierdzających przysługiwanie tym osobom praw do zbywanych lokali utrudnia, a nawet uniemożliwia obrót tymi prawami. Wprawdzie w orzecznictwie sądów powszechnych potwierdzony został obowiązek spółdzielni mieszkaniowych do wystawienia zbywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaświadczenia potwierdzającego jego prawo do lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. VI ACa 1014/03), jednak wyrok ten zapadł w stanie prawnym, w którym obowiązywała zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Z kolei zbywcom nie służą w takim przypadku środki prawne, przy zastosowaniu których mogliby przymusić spółdzielnię do wystawienia żadanego zaświadczenia. Taka sytuacja może więc w praktyce czynić iluzoryczną zasadę, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym (art. 17 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Mając na uwadze przedstawione okoliczności, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r. Nr 14, poz. 147 ze zm.), zwracam się do Pana Ministra z prośbą o zajęcie stanowiska w omawianym zakresie, a jeśli

podzieli Pan Minister argumentację Rzecznika, to również o podjęcie działań legislacyjnych zmierzających do jednoznacznego uregulowania obowiązku spółdzielni mieszkaniowych wystawiania omawianych zaświadczeń w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Będę wdzięczny za poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajęтым stanowisku.

Z przeżyciami

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Załącznik: pismo Prezesa KRN z dnia 2 lutego 2012r.