

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości - z upoważnienia ministra - na interpelację nr 2048

w sprawie umów notarialnych zawieranych w związku z przekształcaniem praw spółdzielczych we własność odrębną lokali mieszkalnych zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Szanowny Panie Marszałku! W odpowiedzi na interpelację pana posła Adama Gawędy w sprawie umów notarialnych zawieranych w związku z przekształcaniem praw spółdzielczych w odrębną własność lokali, przekazaną przy piśmie z dnia 26 marca 2008 r., Nr SPS-023-2048/08, przedstawiam następujące stanowisko.

Przepisy ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.) nie wykluczają możliwości sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność kilku lokali. Możliwości takiej nie wyłączają, ani przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), ani też przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Odnosząc się do kwestii umieszczania w akcie notarialnym zapisów dotyczących obciążeń finansowych z tytułu wieloletnich planów remontowych stwierdzić należy, iż ocena prawidłowości takiego zapisu dokonana być musi z uwzględnieniem szczególnych okoliczności konkretnego przypadku.

Wobec powyższego jedynie ogólnie wskazać można, że wyżej wymienione obowiązki lokatorów wynikają bezpośrednio z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a notariusz w treści aktu notarialnego, odwołując się do przepisów ustawy, poucza jedynie strony o tych obowiązkach.

Akt notarialny może również zawierać informacje dotyczące m.in. płatności na fundusz remontowy, co stanowi informację o tym obowiązku, który wynika wprost z art. 13 ust. 1, art. 14 pkt 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jest to zatem jedynie przypomnienie dla stron o ich obowiązkach wynikających z ustawy o własności lokali.

Natomiast wszelkie zapisy aktu notarialnego zawierającego umowę o ustanowieniu odrębnej własności nie mogą naruszać zasady wyrażonej w art. 157 § 1 k.c., zgodnie z którą własność nieruchomości nie może być przeniesiona z zastrzeżeniem warunku.

W odniesieniu do kwestii wskazywania w akcie notarialnym pomieszczeń przynależnych do lokalu, stwierdzić należy, że notariusz nie jest upoważniony do korygowania uchwał organów spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 42 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych, przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości określany jest na podstawie uchwały zarządu spółdzielni. Uchwała taka, zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy, powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych.

Osoby, których dotyczą takie uchwały, mogą, zgodnie z treścią art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały zaskarżyć ją do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Należy również wskazać, że zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, warunkiem uznania piwnicy lub pomieszczenia gospodarczego za pomieszczenie przynależne do lokalu jest to, że pomieszczenie takie jest podporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie użytkuje. Z treści tego przepisu wynika, iż obie wskazane przesłanki (tzn. przyporządkowanie pomieszczenia do lokalu oraz jego faktyczne użytkowanie przez właściciela tego lokalu) muszą być spełnione łącznie. Tak

więc nie jest pomieszczeniem przynależnym takie pomieszczenie, które wprawdzie jest faktycznie użytkowane przez właściciela lokalu, ale które uchwałą spółdzielni, o której mowa w art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaliczone zostało do nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do kwestii wskazywania w akcie notarialnym, iż osoba, na rzecz której ustanawiana jest odrębna własność lokalu, nie kwestionuje faktu sprawowania przez spółdzielnię zarządu nad nieruchomością wspólną, wskazać należy, iż - zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zarząd taki jest sprawowany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony. Bez wątplenia zmiany w zakresie zarządu nie mogą być przeprowadzone przez strony w drodze umowy, a decyzje takie mogą zostać podjęte jedynie przez organy wspólnoty w drodze uchwały podjętej na podstawie 24¹ ustawy. Natomiast w przypadku, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a więc również i w zakresie dotyczącym zarządu (art. 26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Tak więc, w przypadku gdy zapisy aktu notarialnego jedynie wskazują treść przywołanego powyżej przepisu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mogą być one uznane za pouczenie o prawach i obowiązkach stron wynikających z tego przepisu.

W odniesieniu do kwestii spisywania przez zarządy spółdzielni protokołów uzgodnień zawierających stwierdzenia, iż stanowią one integralną część aktu notarialnego, wskazać należy, że zapis taki - dokonany w samym tylko protokole, a nie w akcie notarialnym, obejmującym umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu - nie ma znaczenia dla treści tego aktu notarialnego.

Przedstawiając powyższe stanowisko, podkreślić należy, iż nie ma ono charakteru wiążącego dla organów stosujących prawo.

Z wyrazami szacunku

Podsekretarz stanu

Zbigniew Wrona

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2008 r.