



Warszawa, dnia 12 marca 2009 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

BS/WPLI-0701-77/08/831

P. J. Gadenewicz
 17.03.09
 1720 podpis.....M.....

Pan
 Bogdan Borusewicz
 Marszałek Senatu
 Rzeczypospolitej Polskiej

Janusz Paweł Maronka

w odpowiedzi na przekazane przy piśmie z dnia 26 lutego 2009 r. znak BPS/DSK-043-1387/09, oświadczenie złożone przez senatora Andrzeja Misiolka podczas 27 posiedzenia Senatu RP w dniu 18 lutego 2009 r., uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Należy zgodzić się, że na skutek uchylecia przez *ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873)*, przepisu art. 17¹ *ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.)*, przewidującego formę pisemną dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu, powstał problem, czy umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, powinna być sporządzona w zwykłej formie pisemnej, czy też dla jej ważności wymagana jest forma notarialna.

Kwestia ta poruszona została przez Rzecznika Praw Obywatelskich w piśmie z dnia 22 listopada 2007 r. skierowanym do Ministra Infrastruktury, który wskazał m. in., że „...*spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)*. Przepisy *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące tego prawa, w tym także jego ustanowienia, stanowią zatem regulacje szczególne w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego o ograniczonych prawach rzeczowych. Warto także podkreślić, iż niezależnie od tego, czy ustawa posługuje się zwrotem „ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa”, czy też zwrotem*

„przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na prawo własnościowe”, tak jak w art. 7 ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, z formalnoprawnego punktu widzenia jest to zawsze ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie jest bowiem ograniczonym prawem rzeczowym, lecz prawem obligacyjnym, dlatego też w wyniku wspomnianego „przekształcenia” tego prawa na prawo własnościowe dochodzi faktycznie do pierwotnego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez właściciela nieruchomości, tj. spółdzielnię mieszkaniową”. W dalszym ciągu Rzecznik stwierdził, że „...w związku z uchyceniem art. 17¹ ust. 3 *usm*, który jako przepis szczególny regulował formę ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sposób odmienny niż przepisy Kodeksu cywilnego, w kwestii formy ustanowienia przez spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdują zastosowanie przepisy k.c. dotyczące ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych”. Oznacza to, zdaniem Rzecznika, że „...umowa, w której spółdzielnia ustanawia na rzecz członka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, winna obecnie być zawarta – pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Niezachowanie wskazanej formy pociąga za sobą, stosownie do art. 158 w zw. z art. 245 k.c. skutek w postaci bezwzględnej nieważności umowy”.

W dalszej korespondencji kierowanej do Ministra Infrastruktury Rzecznik wskazał również, że w sprawie formy umowy, o której mowa, prezentowane są również poglądy, także przez notariuszy (np. stanowisko Prezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie z dnia 11 grudnia 2007 r.), że przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu następuje na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej pomiędzy zarządem spółdzielni a spółdzielcą, a więc bez udziału notariusza.

W odpowiedzi na pismo Rzecznika Minister w piśmie z dnia 11 stycznia 2008 r. stwierdził m. in., że jednoznaczne uregulowanie formy prawnej umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo spółdzielcze własnościowe będzie rozważane jako jedna z kwestii stanowiących przedmiot planowanej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ww. ustawy nowelizacyjnej z dnia 14 czerwca 2007 r.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, prezentuję następujące stanowisko, że do czasu usunięcia luki prawnej, w postaci braku regulacji określającej formę umowy przekształcającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo, ważne są wyłącznie te umowy, które zawarte zostały w formie aktu notarialnego.

Przechodząc do udzielenia odpowiedzi na kwestie szczegółowe (w kolejności przedstawionych pytań) informuję, co następuje.

1. Obostrzenia dla wymogu zachowania formy aktu notarialnego przy zawieraniu umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczą wyłącznie członków spółdzielni, którzy zawarli lub chcieli zawrzeć przedmiotowe umowy po dniu 31 lipca 2007 r.

2. Mając na celu uwzględnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt P 16/08, w resorcie przygotowany został *projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*. Projekt jest obecnie przedmiotem uzgodnień wewnątrzresortowych i konsultacji społecznych.
3. Niniejszym projektem przewiduje się między innymi przywrócenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchylonej regulacji art. 17¹ ust. 3 przewidującej formę pisemną dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wprowadzenie do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, regulacji przejściowej stanowiącej, że czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. są ważne, niezależnie od ich formy.
4. Stosownie do treści art. 11¹ ust. 3 oraz 17¹ ust. 3 w brzmieniu obowiązującym przed dniem 31 lipca 2007 r. zarówno umowa o przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe do lokalu jak i umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymagały dla swej ważności zachowania wyłącznie formy pisemnej. Tym samym członkowie, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed dniem 31 lipca 2007 r. na podstawie takiej umowy mogą swobodnie rozporządzać swoim prawem.

2



Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

**Departament Spraw Parlamentarnych i Samorządowych
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów**

Biuro Ministra