

Warszawa, dn. 20. 07. 2001 r.

### **Opinia prawna**

**w sprawie wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich z dn. 13 czerwca 2001 r. skierowanego do Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt. K. 24\01).**

Rzecznik Praw Obywatelskich wnosi o stwierdzenie, że:

1) art. 2 pkt 2 lit. a ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 74, poz. 24) w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza z kręgu osób uprawnionych do nabycia mieszkań na zasadach określonych w tej ustawie pracowników zbywcy, którzy zajmują mieszkania na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony jest niezgodny z art. 32 w związku z art. 2 Konstytucji RP,

2) art. 2 pkt 2 lit. b ustawy wymienionej w pkt 1 w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza z kręgu osób uprawnionych do nabycia mieszkań na zasadach określonych w tej ustawie osoby bliskie pracownika lub byłego pracownika zmarłego przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1988 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) jest niezgodny z art. 32 w związku z art. 2 Konstytucji RP.

Zdaniem Wnioskodawcy wymienione w pkt 1 i 2 osoby powinny mieć możliwość skorzystania z przywilejów zawartych w ustawie o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Tymczasem w świetle zakwestionowanych przepisów ustawy za osobę uprawnioną jest uważana wyłącznie osoba zajmująca mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony (art. 2 pkt 2 lit. a) oraz osoba bliska pracownikowi lub byłemu

pracownikowi, której przysługuje wstąpienie w stosunek najmu mieszkania na podstawie przepisów ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Status osoby uprawnionej gwarantuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania po obniżonej cenie. Taki stan prawny, zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, narusza zasadę równości w prawie i zasadę sprawiedliwości społecznej.

Analiza zasadności wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich wymaga uprzedniego przedstawienia regulacji prawnych dotyczących najmu mieszkań zakładowych. W świetle ustawy z dn. 10. 04. 1974 r. prawo lokalowe ( tj. z 1987 r. Dz. U. Nr 30, poz. 165 ze zm.) oddawanie mieszkań, będących w zarządzie lub użytkowaniu uspołecznionych zakładów pracy oraz wybudowanych albo uzyskanych ze środków własnych tych zakładów, w najem następowało w drodze umowy zawartej przez zakład pracy z pracownikiem na czas oznaczony. W razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu umowa najmu mogła ulec rozwiązaniu. Po wejściu w życie ustawy z dn. 2. 07. 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) umowy najmu mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stały się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nie oznaczony z wyjątkiem sytuacji, gdy najem był związany ze stosunkiem pracy. W takim przypadku umowa pozostawała umową najmu na czas oznaczony.

W lutym 2000 r. weszła w życie ustawa z dn. 15. 12. 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 4, poz. 24 ). Na gruncie tejże ustawy osobami uprawnionymi do nabycia zajmowanych mieszkań są:

a) pracownik lub były pracownik zbywcy, który zajmuje mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale,

b) osoba bliska pracownikowi lub byłemu pracownikowi, której przysługuje wstąpienie w stosunek najmu mieszkania na podstawie przepisów ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ustawy w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż osobie uprawnionej **przysługuje prawo pierwszeństwa w**

nabyciu mieszkania **na zasadach preferencyjnych**. Prawo to przysługuje również osobie nie będącej osobą uprawnioną, lecz zajmującej mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej ze zbywcą na czas nieoznaczony.

Sprzedaż mieszkania w świetle ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa następuje po cenie ustalonej na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pomniejszonej o:

- 1) **6%** za każdy rok pracy u zbywcy oraz
- 2) **3%** za każdy rok najmu tego mieszkania od zbywcy, przy czym łączna obniżka nie może przekraczać **95%** ceny sprzedaży mieszkania.

Przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. są zatem bardzo korzystne dla osób, które zajmują mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nie oznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale a nawet dla osób nie będących osobami uprawnionymi, lecz zajmującymi mieszkanie na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony. W grupie osób uprzywilejowanych znalazły się zatem osoby, które nie były pracownikami danego zakładu pracy lub przestały nim być przed wejściem w życie wyżej wymienionej ustawy. Natomiast osoby, których umowy najmu związane były i są ze stosunkiem pracy i które w przeszłości własną pracą przyczyniły się do powstania prywatyzowanych zasobów mieszkaniowych nie mogą nabyć mieszkań na warunkach preferencyjnych, nie korzystają także z przewidzianego w ustawie prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkań.

Należy w tym miejscu wspomnieć, że w projektach ustaw, które stanowiły podstawę do uchwalenia zaskarżonej ustawy (projekt ustawy o zasadach udostępniania mieszkań przedsiębiorstw państwowych, spółek prawa handlowego powstałych w wyniku komercjalizacji oraz mieszkań państwowych osób prawnych - druk sejmowy Nr 1683 oraz projekt ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych gminom i spółdzielniom mieszkaniowym - druk sejmowy 1746) osobami uprawnionymi byli najemcy bez względu na czas trwania umowy najmu. W trakcie prac nad projektami pominięta została jednak grupa osób - pracowników zbywcy, którzy zajmują mieszkania na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony bez racjonalnego uzasadnienia.

Mając powyższe na uwadze wydaje się słuszny zarzut Rzecznika Praw Obywatelskich, że art. 2 pkt 2 lit. a ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza z kręgu osób uprawnionych do nabycia mieszkań na zasadach określonych w tej ustawie pracowników zbywcy, którzy zajmują mieszkania na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony jest niezgodny z art. 32 w związku z art. 2 Konstytucji RP.

W świetle ustawy z 15 grudnia 2000 r. uprawnienia w niej przewidziane przysługują osobom bliskim pracownikowi lub byłemu pracownikowi, którym przysługuje wstąpienie w stosunek najmu mieszkania na podstawie przepisów ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Pominięte zostały natomiast osoby bliskie pracownika lub byłego pracownika zmarłego przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Różnicowanie sytuacji osób ze względu na datę śmierci pracownika lub byłego pracownika wydaje się, jak słusznie zauważył Rzecznik Praw Obywatelskich sprzeczne z zasadą równości wobec prawa oraz sprawiedliwości społecznej.

Podsumowując należy stwierdzić, że odmiennego traktowania wskazanych na wstępie grup osób nie uzasadnia ani cel ustawy, w której zawarta jest kontrolowana norma ani też waga interesu, któremu ma służyć różnicowanie podmiotów podobnych. Z tych względów należy podzielić przedstawione na wstępie stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich.

*Sporządziła: Anna Janicka*