



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

**RPO-584202-V-JS/08**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Warszawa, 8 kwietnia 2008 r.

**Pan**  
**Cezary Grabarczyk**  
**Minister Infrastruktury**

Napływające do Rzecznika Praw Obywatelskich liczne skargi wskazują na istniejące wątpliwości interpretacyjne dotyczące stosowania art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Artykuł ten, w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. stanowi, że na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Żądanie, o którym mowa wyżej przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, który zajmował lokal spełniający powyższe warunki. Definicję osoby bliskiej zawiera art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobą bliską w rozumieniu tego przepisu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Jeżeli natomiast spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie to najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal (art. 48 ust. 3 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych). Wniesione przez najemcę kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Przy czym wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

Wątpliwości interpretacyjne dotyczą w szczególności dwóch kwestii.

Pierwsza z nich sprowadza się tego, jak należy rozumieć zawarte w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie „**przed przejęciem**”. Przepis ten stanowi, że na żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który **przed przejęciem** przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków określonych w pkt 1 i 2 tego ustępu.

W ocenie Rzecznika literalne brzmienie przepisu wskazuje, że prawo żądania przeniesienia własności lokalu na wskazanych w tym artykule warunkach przysługuje najemcy lokalu, który bezpośrednio przed przejęciem go przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, a więc w sytuacji gdy spółdzielnia przejęła lokal od wskazanych wyżej podmiotów. Za powyższym stanowiskiem przemawia także fakt, że ustawa z dnia 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 4, poz. 24 ze zm.) przyznaje uprawnienia do nabycia przez najemców zajmowanych lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach, określonych w tej ustawie jedynie najemcom lokali stanowiących własność: przedsiębiorstw państwowych, spółek handlowych, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominujący oraz państwowych osób prawnych. Dlatego też wydaje się, że art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może rozszerzać kręgu osób, określonych w w/w ustawie, którym przysługuje uprawnienie do nabycia zajmowanych lokali na zasadach preferencyjnych.

W nadsyłanych do Rzecznika pismach osoby zainteresowane oraz parlamentarzyści pracujący nad nowelizacją przedmiotowej ustawy wskazują jednak, że zamierzeniem ustawodawcy było stworzenie możliwości nabycia lokali, na warunkach określonych w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, najemcom lokali przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, które kiedykolwiek w przeszłości były mieszkaniami przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych. Według tych opinii, ustawodawca nie nałożył wymogu aby lokale te, status taki posiadały bezpośrednio przed przejęciem lokali przez spółdzielnię. Powyższe stanowisko reprezentują m.in. Posłowie - Pani Jadwiga Wiśniewska i Pan Grzegorz Tobiszowski i potwierdzają je opinią doktora Witolda Kalinowskiego - eksperta sejmowej podkomisji ds. spółdzielczości V kadencji Sejmu RP (kserokopia opinii w załączeniu).

Drugi problem dotyczy tego, czy najemcą uprawnionym w myśl art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności zajmowanego lokalu spółdzielczego jest każdy nominalny najemca danego lokalu, który kiedyś był lokalem zakładowym, czy tylko ten, który był najemcą lokalu zakładowego lub jego osoba bliska.

W ocenie Rzecznika uprawnienie powyższe przysługuje wyłącznie najemcy, który był najemcą lokalu zakładowego, a więc dysponował tytułem prawnym do tego lokalu w dacie przenoszenia jego własności na spółdzielnię mieszkaniową lub jego osobie bliskiej. Rzecznik popiera w tym zakresie stanowisko reprezentowane w doktrynie (por. R. Dzięczek, „Spółdzielnie Mieszkaniowe. Komentarz”, Wydawnictwo LexisNewxis, Warszawa 2007 r. str. 314), że brak jest przekonujących racji, aby najemca spoza kręgu najemców dawnych lokali zakładowych był profitentem jego przepisu, skoro spółdzielnia w ramach swojej działalności statutowej może wynajmować swoje lokale na zasadach swojej działalności statutowej zarówno osobom trzecim, jak i swoim członkom. Trudno znaleźć także społeczno-gospodarcze lub motywowane racjami sprawiedliwego uwłaszczenia osób na byłym majątku państwowym argumenty dla takiego szerokiego ujmowania uprawnień najemców. Zdaniem Rzecznika brak racjonalnych argumentów, któreby uprawniały „nowego najemcę” byłego mieszkania zakładowego do nabycia jego własności na preferencyjnych zasadach tylko dlatego, że mieszkanie to w przeszłości było mieszkaniem zakładowym.

Odmienny pogląd w przedmiotowej kwestii zaprezentowany został przez Ministerstwo Infrastruktury na stronie internetowej : [www.mb.gov.pl](http://www.mb.gov.pl) w zakładce wyjaśnienia i interpretacje. W odpowiedzi na pytanie 12 wskazano, że ustawodawca posługując się w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zwrotem „*najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez*

*spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego (...)" przyznał prawo do wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności lokalu **każdemu** najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Tym samym fakt, że wnioskujący najemca nie był najemcą przedmiotowego lokalu w dacie przeniesienia własności lokalu z przedsiębiorstwa państwowego na spółdzielnię mieszkaniową nie przekreśla możliwości uzyskania go na własność.*

Pogląd ten nie zawiera uzasadnienia. W związku z tym nie można ustalić jakimi argumentami w tej kwestii kieruje się Ministerstwo i nie wiadomo także, czy pogląd ten jest nadal aktualny.

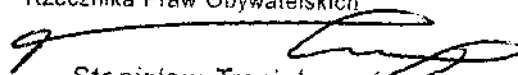
Napływające do Rzecznika liczne skargi wskazują, że spółdzielnie mieszkaniowe stoją na stanowisku, że prawo żądania przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje wyłącznie najemcom tych lokali, które w chwili ich przejmowania przez spółdzielnię były mieszkaniami zakładowymi. Dlatego też odmawiają zastosowania tych przepisów do lokali, które bezpośrednio przed ich przejęciem nie były własnością wskazanych w ustawie podmiotów.

Pragnę poinformować, że Rzecznik Praw Obywatelskich ma świadomość tego, że art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został zaskarżony przez grupę posłów do Trybunału Konstytucyjnego i sprawa oczekuje na rozpoznanie (sygn. K 64/07 połączona do rozpoznania ze sprawą o sygn. K 2/08). Jednak do czasu rozpatrzenia sprawy przez Trybunał, przepis ten funkcjonuje w obrocie prawnym i wywołuje skutki prawne. Dostępne Rzecznikowi projekty nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawierają uzasadnień do art. 48, które pozwoliłyby na ustalenie jakie były intencje ustawodawcy w przedmiotowym zakresie.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) Rzecznik zwraca się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o wskazanie interpretacji art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie sformułowania „przed przejęciem” oraz poinformowanie, czy Ministerstwo potwierdza stanowisko, że prawo żądania przeniesienia własności lokalu w przedmiotowym trybie przysługuje każdemu najemcy byłego mieszkania zakładowego oraz o uzasadnienie tego stanowiska.

Zal. 1

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

  
Stanisław Trociuk  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich