

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury - z upoważnienia ministra - na interpelację nr 8146

w sprawie ewentualnych nieprawidłowości w procesie komercjalizacji i prywatyzacji zakładowych budynków mieszkalnych przedsiębiorstwa państwowego, obecnie administrowanych przez Spółkę Mieszkaniową "Dom"

Szanowny Panie Marszałku! W odpowiedzi na pismo Pana Marszałka z dnia 25 lutego 2009 r., znak SPS-023-8146/09, przekazujące interpelację pana posła Adama Gawędy w sprawie mieszkań stanowiących tzw. byłe mieszkania zakładowe, obecnie administrowanych przez Spółkę Mieszkaniową "Dom", uprzejmie udzielam wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Z dokumentów załączonych do interpelacji pana posła Adama Gawędy wynika, że od 1996 r. przedmiotowe mieszkania stanowiły własność jednoosobowej spółki Skarbu Państwa - Zakładów Metalurgicznych "Silesia" SA, która powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego ZM "Silesia". W 1997 r. Zakłady Metalurgiczne "Silesia" SA stały się spółką kapitałową, w której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

Należy zauważyć, że w dacie przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego ZM "Silesia" w spółkę kapitałową, w której Skarb Państwa utracił pozycję dominującą, obowiązywała ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994 r. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym wówczas brzmieniem art. 1 ww. ustawy nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, wchodzące w skład majątku osób prawnych powstałych w wyniku przekształcenia przedsiębiorstw państwowych w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, mogły być przekazywane na mocy tej ustawy gminom lub innym osobom prawnym, a zatem również spółkom.

Jednocześnie należy wskazać, że przepisy ustawy 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, z późn. zm.) przyznające najemcom mieszkań zakładowych pierwszeństwo nabycia tych mieszkań w przypadku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego lub przekształcenia spółki z większościowym udziałem Skarbu Państwa zaczęły obowiązywać dopiero od dnia 7 lutego 2001 r. Tym samym w dacie przekazywania majątku spółki Zakłady Metalurgiczne "Silesia" SA na rzecz spółki kapitałowej, w której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym, najemcom nie przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkań, o którym mowa w ww. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r.

W świetle powyżej powołanych przepisów należy zauważyć, że obowiązujące przed datą 7 lutego 2001 r. przepisy prawne nie obligowały do sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość przekazania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rzecz gmin oraz innych osób prawnych. W przypadku zatem, jeżeli przedmiotowe mieszkania w wyniku procesów przekształceń własnościowych spółki stanowią w chwili obecnej przedmiot prawa własności niepaństwowej osoby prawnej, zasady ich sprzedaży mogą być ustalane wyłącznie przez właściciela nieruchomości.

Pragnę jednakże wskazać na regulacje ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. Nr 44, poz. 255, z późn. zm.), której przepisy mogą stanowić podstawę wystąpienia z roszczeniem przez najemcę lokalu, którego interes prawny został naruszony przy sprzedaży budynku, w którym znajduje się lokal. Przepis art. 1 ust. 1 tej ustawy stanowi, że jeżeli wskutek czynności prawnej lub decyzji administracyjnej przenoszącej własność lub inne prawo majątkowe na niepaństwowe osoby prawne lub osoby fizyczne osoby te uzyskały niesłusznie korzyść z majątku Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych, sąd może oznaczyć sposób i wysokość wyrównania strat, a

nawet rozwiązać umowę, rozstrzygając o rozliczeniu między stronami. Należy jednak podkreślić, że przepisy powyższe mają zastosowanie jedynie w przypadku naruszenia interesu prawnego najemcy. Fakt ten należy udowodnić w postępowaniu sądowym z powództwa cywilnego.

Odnosząc się do poruszonej w interpelacji pana posła Adama Gawędy kwestii podwyżek czynszów, należy podkreślić, że ochronę najemcy przed nadmiernym czynszem i opłatami za używanie lokalu, bez względu na rodzaj zasobu mieszkaniowego, w którym najemca zamieszkuje, przewidują przepisy art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Stosownie do treści tych przepisów podwyżka czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Każda podwyżka wymaga wypowiedzenia wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Jeżeli stawka oferowanego czynszu po podwyżce przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, to zgodnie z art. 8a ust. 4 ww. ustawy podwyżka w takiej wysokości może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, wymienionych szczegółowo w ust. 4a i 4e tego artykułu. Za uzasadnioną uważa się m.in. podwyżkę czynszu zapewniającą właścicielowi godziwy zysk albo też podwyżkę, której wysokość nie przekracza w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Wskaźnik ten ogłaszany jest w formie komunikatu przez prezesa GUS.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Ten z kolei wskaźnik ustalany jest przez wojewodę i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Na pisemne żądanie najemcy właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, obowiązany jest przedstawić najemcy na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Ponadto najemcy przysługuje możliwość (w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu) zakwestionowania podwyżki na drodze sądowej, poprzez wniesienie do sądu pozwu o rozstrzygnięcie sporu, czy podwyżka jest zasadna, a jeżeli tak, to czy w takiej, a nie niższej wysokości. Do czasu wydania prawomocnego wyroku przez sąd najemca będzie obowiązany płacić czynsz w dotychczasowej, niepodwyższonej wysokości, zaś od decyzji sądu zależeć będzie wysokość płaconego czynszu.

W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Najemca obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez najemcę dostawy takich mediów, jak energia, gaz, woda oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Odnosząc się do pytania pana posła Adama Gawędy dotyczącego planowanych działań legislacyjnych w zakresie umożliwienia najemcom nabywania tzw. byłych mieszkań zakładowych, które w chwili obecnej stanowią przedmiot prawa własności osób fizycznych lub niepaństwowych osób prawnych, uprzejmie informuję, że opracowanie rozwiązań prawnych w tym zakresie wymaga bezwzględного respektowania dotychczasowych rozstrzygnięć Trybunału Konstytucyjnego. W wyroku z dnia 30 października 2001 r., sygn. akt. K 33/00 (Dz. U. Nr 129, poz. 1448), trybunał zwrócił uwagę na konieczność zapewnienia konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności nieruchomości przysługującego obecnym właścicielom budynków mieszkalnych, w których znajdują się były mieszkania zakładowe. W konsekwencji powoduje to znaczne obciążenie budżetu państwa, które wynikałoby z konieczności przyznania obecnym właścicielom byłych budynków zakładowych rekompensat finansowych stanowiących różnicę między wartością rynkową

nieruchomości a ceną sprzedaży, którą zapłaci najemca za nabywany lokal, określoną przy zastosowaniu preferencyjnych warunków. Tylko w ten sposób bowiem możliwe byłoby zachowanie konstytucyjności takich regulacji. Ze względu na stan finansów państwa proponowanie rozwiązań obciążających budżet państwa napotyka na bardzo duże trudności. W chwili obecnej rząd nie prowadzi prac legislacyjnych w przedmiotowym zakresie. Prace takie zostały podjęte w Sejmie RP. W dniu 10 lipca 2008 r. do marszałka Sejmu został skierowany poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk 1224). Projekt ten zawiera propozycje legislacyjne dotyczące zasad zbywania byłych mieszkań zakładowych na rzecz ich najemców. W dniu 4.12.2008 r. odbyło się pierwsze czytanie ww. projektu ustawy, a następnie projekt został skierowany do rozpatrzenia przez podkomisję nadzwyczajną. W omawianym projekcie proponuje się m.in. rozwiązanie problemów z nabywaniem mieszkań przez najemców byłych mieszkań zakładowych, o których wspomina pan poseł Adam Gawęda.

Przekazując powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyjaśnienia wątpliwości zgłoszonych w interpelacji pana posła Adama Gawędy.

Z wyrazami szacunku

Podsekretarz stanu

Olgierd Dziekoński

Warszawa, dnia 19 marca 2009 r.