



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

SEKRETARZ
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 21.10.16
nr. 6703 podpis

Warszawa, dnia 17 listopada 2016 r.

DGN.4.054.003.2016.KM

NK: 170059/16

GABINET MARSZAŁKA SENATU
sekretariat Wicemarszałek Senatu RP

Marii Koc
Wpłynęło dn. 18.11.2016 r.
Nr. MK/791
Podpis. [Podpis]

Pani
Maria Koc
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek

w związku z przekazaniem przy piśmie z dnia 27 października 2016 r., znak: BPS/043-28-613/16 tekstem oświadczenia złożonego przez senatora Krystiana Probiezra na 28. Posiedzeniu Senatu RP w dniu 21 października 2016 r., dotyczącego prośby o podjęcie działań zmierzających do rozwiązania problemu mieszkań zakładowych sprzedanych przez Państwo w okresie transformacji ustrojowej, uprzejmie udzielam odpowiedzi w zakresie poruszonego zagadnienia.

Na wstępie należy wskazać, że tzw. mieszkania zakładowe stanowiły w przeszłości własność różnych podmiotów i w różnych okresach lub okolicznościach były przekazywane albo zbywane na rzecz osób innych niż najemcy, stąd każdy przypadek wymaga indywidualnej oceny pod względem ewentualnego naruszenia interesu prawnego bądź uprawnień najemców zbywanych zasobów. Nieruchomości zabudowane zakładowymi budynkami mieszkalnymi z dniem 5 grudnia 1990 r. zostały z mocy prawa przekazane (wraz z gruntem, na którym są posadowione) na własność przedsiębiorstw państwowym. Uwłaszczone przedsiębiorstwa mogły w latach 1991 – 2000 **dowolnie rozporządzać przekazanym mieniem**, ponieważ aż do dnia 7 lutego 2001 r. nie istniały regulacje przyznające najemcom prawo pierwszeństwa nabycia mieszkania. Ponadto od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 31 maja 2000 r. przedsiębiorstwa państwowe mogły nieodpłatnie przekazywać zakładowe budynki mieszkalne w ręce prywatne (osobom prawnym, np. spółkom), na podstawie 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.). W dniu 14 kwietnia 2000 r. z inicjatywy poselskiej uchwalono zmianę przepisów ww. ustawy z dnia 12 października 1994 r., w wyniku której zablokowano z dniem 1 czerwca 2000 r. możliwość nieodpłatnego przekazywania zakładowych budynków na rzecz osób prawnych innych niż spółdzielnie mieszkaniowe i gminy. Z dniem 7 lutego 2001 r. weszła w życie 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. poz. 52), która przyznała najemcom mieszkań zakładowych pierwszeństwo w nabyciu lokali. Jednakże jak słusznie Pan Senator zauważył wobec wielu najemców regulacje powyższe nie znajdują zastosowania, gdyż przed ich wprowadzeniem, tj. w okresie od 5 grudnia 1990 r. do 6 lutego 2001 r. duża część zasobów mieszkań zakładowych została zbyta lub przekazana wraz z najemcami na rzecz osób trzecich (spółek lub osób prywatnych).

Od wielu lat podejmowane są działania zarówno przez organy administracji rządowej, jak i parlamentarzystów, przy współudziale stowarzyszeń zrzeszających najemców byłych mieszkań zakładowych, w celu uregulowania sytuacji najemców, którzy zajmują lokale zbyte przed dniem 7 lutego 2001 r. Jednak wypracowanie koncepcji, która wyważałaby interesy zarówno aktualnych właścicieli tych zasobów, jak i najemców jest bardzo utrudnione z uwagi na obowiązek respektowania konstytucyjnej zasady ochrony własności. Liczne inicjatywy legislacyjne przedkładane od 2006 roku, zmierzające do przyznania omawianej grupie najemców uprawnień do preferencyjnego nabywania zajmowanych lokali

na własność, nie przyniosły rezultatów. Wobec konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności przysługującej obecnym właścicielom mieszkań oraz wniosków wynikających z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., sygn. akt K 33/2000, przedstawiane dotychczas projekty przyznające najemcom roszczenia bądź uprawnienia do nabywania mieszkań nie były ostatecznie przyjmowane przez Parlament z uwagi na obawy o niezgodność z *Konstytucją RP* oraz znaczące skutki finansowe dla budżetu państwa. W obecnym stanie prawnym nie jest możliwe ustawowe, władcze anulowanie wszystkich transakcji zbycia mieszkań (nieruchomości) zakładowych, ani odebranie własności tych mieszkań ich aktualnym właścicielom. W wielu bowiem przypadkach umowy cywilnoprawne, których przedmiotem były omawiane lokale, zawarte zostały zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami. Należy także mieć na względzie, że najem jest uprawnieniem znacznie „słabszym” niż prawo własności, a zatem nie istnieje możliwość władczego przekazania prawa własności mieszkań ich najemcom, tym bardziej, że często najemcami są już obecnie następcy prawni pracowników zakładów państwowych.

W obowiązującym stanie prawnym najemcy byłych mieszkań zakładowych mają zapewnioną możliwość występowania do sądów z roszczeniem o rozwiązanie zawartych w przeszłości umów, których skutkiem było uzyskanie niesłusznej korzyści z majątku Skarbu Państwa. Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. z 1990 r. Nr 44, poz. 255 z późn. zm.)*, 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. W sprawach dotyczących sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych wniosek do sądu może złożyć najemca, którego interes prawny został naruszony lub organizacja społeczna reprezentująca tego najemcę. Istnieje również możliwość zwrócenia się do prokuratora o wystąpienie z żądaniem do sądu. Sprawy rozpoznaje sąd okręgowy właściwy ze względu na miejsce dokonania czynności prawnej lub siedzibę (miejsce zamieszkania) pozwanego.

W 2015 r. Parlament przy współpracy resortu wypracował kompromisowe rozwiązanie umożliwiające ustabilizowanie sytuacji prawnej najemców byłych mieszkań zakładowych. Polega ono na wprowadzeniu mechanizmów przewidujących wsparcie finansowe z budżetu państwa dla gmin, które zamierzają zakupić byłe mieszkania zakładowe od ich aktualnych właścicieli. W dniu 25 września 2015 r. uchwalono *ustawę o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. poz. 1815)*, która przewiduje wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 30% kosztów inwestycji, polegającej na zakupie lokali zakładowych do zasobów komunalnych. Jednak dotychczas obserwuje się słabsze od oczekiwanego zainteresowanie gmin zakupem byłych mieszkań zakładowych, dlatego resort infrastruktury i budownictwa podjął prace nad *projektem ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw*. W projekcie proponuje się m.in. zwiększenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat z 30 do 50% kosztów przedsięwzięcia, polegającego na zakupie byłych mieszkań zakładowych lub budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi. W świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności nie ma jednak możliwości wprowadzenia w tej ustawie nakazu sprzedaży mieszkań przez ich obecnego właściciela. Jednakże z sygnałów napływających od miast na terenie których występuje największa liczba tych lokali, wynika że zarówno władze samorządu jak i właściciele byłych mieszkań zakładowych wyrażają wolę zawarcia umów.

Projekt przewidujący zwiększenie bezzwrotnego finansowego wsparcia, udzielanego z Funduszu Dopłat gminom i związkom międzygminnym, został w dniu 8 listopada br. skierowany do konsultacji publicznych, i jest dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa oraz na stronie Rządowego Centrum Legislacji.

Z po... ..
Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu