



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

Warszawa,

13.08.1993

r.

**RPO/117585/93/V/JD**

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77  
Tel. sekr. 274 202  
Fax 274202  
Tel. centr. 276261

**SĄD NAJWYŻSZY**  
**ul. Ogrodowa 6**  
**W a r s z a w a**

### **W n i o s e k**

Rzecznika Praw Obywatelskich

o podjęcie uchwały mającej na celu wyjaśnienie przepisów  
prawnych

Na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich /Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471/ oraz art. 13 pkt 3 w związku z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym /Dz. U. z 1990 r. Nr 26, poz. 153 i Nr 53, poz. 306; z 1991 r. Nr 83, poz. 371, Nr 100, poz. 443 i Nr 113, poz. 491/

wnoszę o rozstrzygnięcie

Czy mieszkanie zakładowe (art. 55 ust. 1 Prawa lokalowego) zachowuje swój charakter prawny także wówczas gdy mieszkanie to przejdzie z dyspozycji zakładu pracy będącego j.g.u. do dyspozycji zakładu pracy nie będącego j.g.u. lub podmiotu nie będącego zakładem pracy

i czy w związku z tym

dotychczasowym najemcom mieszkań zakładowych służą prawa podmiotowe stosownie do art. 57i57a Prawa lokalowego?

W świetle listów napływających do Rzecznika Praw Obywatelskich od najemców mieszkań zakładowych, coraz częściej podnoszone są zarzuty, iż w związku z procesem prywatyzacji zakłady pracy zbywają budynki mieszkalne na rzecz innych podmiotów, zaś nabywcy tych domów i mieszkań wypowiadają dotychczasowym najemcom mieszkań zakładowych umowy najmu i bądź to występują na drogę sądową o eksmisję, bądź też nawet przeprowadzają postępowanie egzekucyjne we własnym zakresie.

Praktyka dowodzi zatem, że od kilku lat zaistniał określony obrót prawny budynkami, w których znajdują się zamieszkałe mieszkania zakładowe, przy czym charakter tego obrotu jest, jak się wydaje w świetle skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich, zupełnie inny od zakładanego przez ustawodawcę. Podkreślić należy w szczególności, że własność omawianych budynków przechodzi niejednokrotnie na rzecz podmiotów charakteryzujących się brakiem jakiegokolwiek łączności w sferze stosunku pracy z najemcami mieszkań.

W tego rodzaju sytuacjach przestają funkcjonować przepisy art. 57 i 57a Prawa lokalowego, kształtujące prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy w ścisłym powiązaniu z zatrudnieniem oraz sytuacją prawną samego zakładu pracy.

W praktyce (a niekiedy także w publicystyce) prezentowany jest pogląd, że stosownie do art. 678<sup>1</sup> k.c. w przypadku zbycia rzeczy najętej, nabywca może wypowiedzieć najem z zachowaniem obowiązujących terminów wypowiedzenia.

Oznaczałoby to, że byłemu najemcy mieszkania zakładowego, z którym rozwiązano stosunek najmu we wskazanym trybie (a sąd orzekł eksmisję), przysługiwałoby prawo jedynie do pomieszczenia zastępczego, chociażby w świetle art. 57 Prawa lokalowego, były najemca spełniał warunki do otrzymania lokalu zamiennego.

Przedstawiony pogląd prawny budzi zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich uzasadnione zastrzeżenia, bowiem w świetle art. 692 k.c. przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Pogląd ten budzi poważne zastrzeżenia zważywszy również, że jest notoryjne w nauce prawa (a także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego - np. orzeczenie K.3/88), iż najem lokalu jest przedmiotem własności osobistej i stosownie do Art. 7 Przepisów Konstytucyjnych utrzymanych w mocy Art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z dnia 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 84, poz. 426), jest objęty całkowitą poręką ze strony państwa, co jest równoznaczne z obowiązkiem ustawodawcy zwykłego ograniczenia możliwości pozbawienia prawa do mieszkania tylko do tych przypadków kiedy odebranie prawa znajduje uzasadnienie prawne w zasadzie sprawiedliwości społecznej. To z kolei oznacza, że niedopuszczalne - zdaniem Rzecznika - jest rozwiązanie umowy najmu bez zapewnienia możliwości zrealizowania uprawnień, które najemca mieszkania zakładowego nabył na podstawie powoływanych artykułów: 57 i 57a Prawa lokalowego.

Stosownie bowiem do art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Żaden natomiast przepis prawa nie daje podstawy do wygaśnięcia prawa do mieszkania zakładowego w sytuacjach, o których mowa w przedstawionym pytaniu, a tym bardziej nie daje podstawy prawnej do wygaśnięcia (bądź odebrania) uprawnień wynikających z art. 57 i 57a Prawa lokalowego.

Na tle przedstawionego stanu prawnego w omawianym zakresie jest bezsporne, że żadna wykładnia nie idąca contra lege nie jest w stanie doprowadzić do uzgodnienia istniejącego stanu prawnego w sferze mieszkań zakładowych z wymaganiami rzeczy-

wistości. Tym niemniej przy wyborze wykładni nie idącej contra legem, należy - w ocenie Rzecznika - opowiedzieć się przede wszystkim za kierunkiem interpretacyjnym maksymalnie uwzględniającym wymagania konstytucyjno-prawne.

Taka właśnie wykładnia winna obowiązywać do czasu dokonania stosownych zmian w obowiązującym porządku prawnym.

W świetle powyższego, z uwagi na okoliczność, że powoływana regulacja prawna nasuwa istotne wątpliwości interpretacyjne na tle spraw, do rozstrzygnięcia których właściwa jest droga sądowa i wątpliwości te zarazem naruszają prawa obywateli, przedstawione przez Rzecznika Praw Obywatelskich zagadnienie prawne jest w pełni zasadne.

Prof. dr Tadeusz Zieliński