

Warszawa, dn.12 stycznia 1995 r.

RPO/174812/94/V/JD

Pani
Barbara BLIDA
Minister Gospodarki Przestrzennej
i Budownictwa

Szanowna Pani Minister

Pośród wielu skarg obywateli kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich na tle ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych ich spora część dotyczy regulacji prawnych w zakresie tzw. pracowni artystycznych.

Zainteresowani plastycy w listach do Rzecznika podnoszą, że niektóre spółdzielnie mieszkaniowe, w zasobach których znajdują się pracownie, postanowiły naliczać plastykom czynsz najmu na zasadach komercyjnych. Zainteresowani uważają zaś, że sygnalizowane praktyki spółdzielcze są w tym zakresie bezpodstawne i twierdzą, iż mają oni w tej mierze ochronę prawną zapewnioną na gruncie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 105, poz. 509/.

Przepis ten stanowi bowiem, że w rozumieniu powołanej ustawy, lokalem mieszkalnym jest również pracownia wynajęta twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

A zatem, w ocenie wnioskodawców /zainteresowanych/ przepis ten powinien chronić ich interesy nie tylko co do stabil-

ności stosunku najmu pracowni ale także co do wysokości opłacanego czynszu.

Rzecznik postanowił zbadać przedstawiony problem stosownie do środków prawnych, jakimi dysponuje na gruncie ustawy z 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich /Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471/.

Otóż stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, ustawa ta reguluje najem wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych w tym także /wobec treści powoływanego art. 2 ust. 2/ omawianych pracowni plastycznych.

Stosownie natomiast do art. 25 ust. 1 ochroną w zakresie wysokości ponoszonego czynszu są objęci najemcy nie tylko lokali należących do zasobów gminnych, Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, ale także należących do innych osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych.

Z istoty prawa spółdzielczego wynika zaś, iż spółdzielnie mieszkaniowe /co ma niewątpliwie znaczenie w sprawie/ działają na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkalnych zrzeszonych w nich członków na zasadach zupełnie innych niż podmioty gospodarcze - a więc właśnie na zasadach niekomercyjnych. Stanowią o tym m.in. art. 204 i 208 prawa spółdzielczego.

Taka regulacja prawna - wynikająca z systemu prawa mieszkaniowego - zdaje zaś prowadzić do wniosku, że zrównanie pod względem prawnym, w interesującym nas zakresie, pracowni plastycznych z lokalami mieszkalnymi oznacza ochronę najemców tych pracowni nie tylko co do trwałości stosunku najmu, ale także co do wysokości czynszu z tytułu tego najmu.

Podkreślić zatem należy, że wspomniane praktyki spółdzielni mieszkaniowych wobec artystów plastyków, prowadzące do naliczania im czynszu wolnego z tytułu najmu pracowni plastycznych z jednej strony dotyczą praw obywateli, z drugiej zaś zmierzają do wykreowania określonej /jak się wydaje trwałej/ wykładni podniesionych przepisów.

W ocenie Rzecznika oznacza to konieczność podjęcia przedstawionej sprawy i zwrócenia się do Pani Minister /stosownie do art. 13 ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich/ o udzielenie wyjaśnień /przedstawienie stanowiska Resortu/ w tej badanej sprawie.

Z wyrazami szacunku i poważania

/-/ Prof. dr Tadeusz Zieliński