



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Rzecznik Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

00-090 Warszawa

Tel. 827 42 02

Fax. 827 64 53

Warszawa, 8 lutego 2001 r.

35004

RPO/363903/01/V/ST

Pan Andrzej Chronowski
Minister Skarbu Państwa

Szanowny Panie Ministrze

Wpłynęło do mnie pismo Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (kopia tego pisma w załączeniu) dotyczące wad legislacyjnych, jakie zawiera 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), która weszła w życie w dniu 7 lutego 2001 r. Artykułem 9 wskazanej ustawy zostały dokonane istotne zmiany w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 86, poz. 433 ze zm.) i właśnie te zmiany są przedmiotem zastrzeżeń Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Pragnę poinformować Pana Ministra, iż podzielam krytyczne uwagi Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej dotyczące wprowadzonych zmian w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP.

W świetle aktualnie obowiązującego stanu prawnego ukształtowanego ustawą 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 prawo do nabycia zajmowanej kwatery lub lokalu mieszkalnego przysługuje (art. 56 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP)

1) osobom uprawnionym, które zajmują kwaterę na podstawie decyzji o przydziale,

2) pracownikom wojska lub byłym pracownikom wojska, z wyjątkiem pracowników, którym przydzielono lokal mieszkalny na czas pracy na określonym stanowisku,

3) osobom innym, niż wymienione w pkt 1 i 2, które zajmują lokal mieszkalny na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub umowy najmu na czas nie oznaczony,

4) w razie śmierci osób, o których mowa w pkt 2, ich zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, osobom przysposabiającym albo przysposobionym oraz osobie, która pozostawała we wspólnym pożyciu małżeńskim, o ile w chwili śmierci mieszkały stale z pracownikiem lub byłym pracownikiem.

Zgodnie z art. 58 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP cenę sprzedaży dla osób uprawnionych (a więc dla osób wymienionych w art. 22 ust. 1 i 3 oraz w art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP) pomniejsza się o 6% za każdy rok podlegający zaliczeniu do wysługi lat, od której uzależniona jest wysokość uposażenia według stopnia wojskowego, a także o 3% za każdy rok zajmowania kwatery (lokalu mieszkalnego) na podstawie decyzji o przydziale lub umowy najmu. Przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 95% tej ceny. Natomiast w przypadku nabycia lokalu przez osoby, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 3, cenę ustaloną na podstawie wartości rynkowej wyszacowanej przez rzeczoznawcę pomniejsza się o ulgi, jakie stosuje się przy sprzedaży mieszkań najemcom mieszkań zakładowych na podstawie przepisów ustawy 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.

Analiza powołanych powyżej przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP prowadzi do wniosku, że ulgi przy nabyciu lokalu mieszkalnego (kwatery) przysługują wyłącznie osobom uprawnionym w rozumieniu tej ustawy oraz osobom bliskim pozostałym w lokalu po śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska (a więc osobom wymienionym w art. 56 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych). Prawa do skorzystania z ulg zostali pozbawieni natomiast wymienieni w art. 56 ust. 1 pkt 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP pracownicy wojska lub byli pracownicy wojska, nie są oni bowiem osobami uprawnionymi w rozumieniu przepisów tej ustawy (por. art. 24 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP). Taka regulacja prawna w omawianym zakresie powoduje, iż paradoksalnie prawo do ulg przysługuje osobom bliskim pozostałym w lokalu mieszkalnym po śmierci pracownika (byłego pracownika) wojska, nie przysługuje ono zaś samym pracownikom (byłym pracownikom) wojska.

W świetle powyższych uwag zgodzić się trzeba z Prezesem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, że obowiązujący w omawianym zakresie stan prawny polegający na wyłączeniu pracowników (byłych pracowników) wojska jak też osób wymienionych w art. 56 ust. 1 pkt 2a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP z możliwości otrzymania zniżki przy zakupie zajmowanego lokalu mieszkalnego narusza konstytucyjną zasadę równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP).

Dodatkowo - jak wskazuje Prezes 'Wojskowej Agencji Mieszkaniowej - w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego przez osoby wymienione w art. 56 ust. 1 pkt 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP ulgi stosuje się na podstawie przepisów ustawy 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. Ulga ta uzależniona jest więc od okresu pracy u zbywcy oraz od okresu najmu mieszkania od zbywcy. Problem polega jednakże na tym, że w rozumieniu tej ustawy (art. 2 pkt 1 lit. c) Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie jest zbywcą. W tej sytuacji powstaje całkowicie uzasadniona wątpliwość, jak należy obliczać ową ulgę.

Uwagi powyższe przedstawiam Panu Ministrowi stosownie do art. 16 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471 ze zm.) z prośbą o ustosunkowanie się do nich, a także - jeśli Pan Minister podzieli te uwagi - o podjęcie działań w celu dostosowania obowiązującego stanu prawnego do standardów konstytucyjnych. Będę wdzięczny za stanowisko Pana Ministra zajęte w tej sprawie.

W załączeniu przesyłam kopię pisma Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej skierowanego do mnie w tej sprawie.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll

WOJSKOWA AGENCJA
MIESZKANIOWA

Pan Andrzej ZOLL
Rzecznik Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Profesorze,

Uprzejmie informuję Pana Profesora, iż podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej 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, w części dotyczącej zmian przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w mojej ocenie narusza przepisy art. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Przepis art. 56 umożliwia nabycie zajmowanej kwatery lub lokalu mieszkalnego praktycznie wszystkim grupom osobowym (tj. osobom uprawnionym, pracownikom wojska oraz pozostałym osobom nieuprawnionym). Natomiast mechanizmy preferencyjnego nabycia kwatery lub lokal, mieszkalnego (6% i 3%) dotyczą wyłącznie osób uprawnionych i osób pozostałych w zajmowanym mieszkaniu po śmierci pracownika wojska (byłego pracownika wojska). Zasada preferencyjnego nabycia lokalu mieszkalnego nie dotyczy samych pracowników wojska, byłych pracowników wojska oraz pozostałych osób nieuprawnionych (w tym pracowników Wojskowej Agencji Mieszkaniowej). Można więc mówić o nie dającym się w praktyce zrealizować prawie do nabycia lokalu mieszkalnego dla tych grup osób, ponieważ brak jest mechanizmu ustalającego cenę sprzedaży. Stanowi to naruszenie zasady równego traktowania obywateli przez władze publiczne (art. 32 Konstytucji) oraz zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji).

Przepis art. 56 ust. 1 pkt 3 znowelizowanej ustawy o zakwaterowaniu .. stanowi, iż w razie śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska prawo do nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, osobom przysposabiającym albo przysposobionym oraz osobie, która pozostawała we wspólnym pożyciu małżeńskim, o ile w chwili śmierci

mieszkały stale z pracownikiem lub byłym pracownikiem. Przepis ten dotyczy wyłącznie grona osób pozostających po śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska. Nie dotyczy on natomiast osób pozostających po śmierci żołnierza zawodowego, emeryta lub rencisty wojskowego ani żadnego członka rodziny tych osób uprawnionych, a także nie dotyczy on żadnego członka rodziny po śmierci innych osób nieuprawnionych zajmujących lokal mieszkalny. Jest to również naruszenie zasady równego traktowania obywateli przez władze publiczne (art. 32 Konstytucji) oraz zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji).

Przepis znowelizowanego art. 59 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu ... umożliwia preferencyjne nabycie lokalu (6% i 3%) jedynie osobom pozostałym w lokalu po śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska, nie wskazując mechanizmu nabycia dla pozostałych osób nieuprawnionych (w tym samych pracowników wojska lub byłych pracowników wojska). W ocenie Agencji jest to pomyłka legislacyjna. Jednak przepis ten jest również wadliwy z innego powodu. Otóż cenę sprzedaży dla osób pozostałych w lokalu po śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska należy ustalać według zasad określonych w ustawie z 15 grudnia o zasadach zbywania Oznacza to w praktyce konieczność zastosowania obniżek o 6% za każdy rok pracy u zbywcy oraz dodatkowo o 3% za każdy rok najmu tego mieszkania od zbywcy (art. 6 ustawy o zasadach zbywania). Należy zwrócić uwagę na fakt, iż:

- Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie jest zbywcą w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. c tej ustawy, a więc przepis jest niewykonalny z uwagi na wewnętrzną sprzeczność zapisów ustawy, co oznacza w praktyce, iż nawet ta grupa osób nie będzie miała możliwości nabywania zajmowanych lokali,

- nie rozwiązano do końca problemu definicji zbywcy, ponieważ przy definicji zbywcy w brzmieniu uchwalonym (nawet przy chwilowym założeniu, że Agencja nim jest) możliwa byłaby sprzedaż lokali wyłącznie na rzecz osób pozostałych po śmierci pracownika wojska lub byłego pracownika wojska i dodatkowo zatrudnionych w WAM lub bliżej nie określonym Skarbie Państwa.

W kontekście powyższego sprzedaż zasobu mieszkaniowego Skarbu Państwa pozostającego we władaniu WAM możliwa jest jedynie na rzecz osób uprawnionych w rozumieniu art. 24 ustawy o zakwaterowaniu... . Z uwagi na wadliwość uchwalonej ustawy o zasadach zbywania ... nie jest praktycznie możliwa sprzedaż zasobu mieszkaniowego WAM na rzecz pozostałych osób nieuprawnionych, w tym również pracowników wojska, byłych pracowników wojska, osób pozostających w lokalu po śmierci tych osób, a także pracowników Agencji.

Poddając pod rozważenie Pana Profesora dostrzeżone sprzeczności uprzejmie proszę o rozważenie możliwości wystąpienia z wnioskiem do Trybunału

Konstytucyjnego o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia zgodności art. 9 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 z art. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

/-/ MICHAŁ CHAŁOŃSKI