



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Prof. dr Andrzej ZOLL

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 19 kwietnia 2001 r.

35091

RPO/374372/01/V/ST

Pan Piotr Mync
P. o. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Pragnę poinformować Pana Prezesa, iż wpływają do mnie skargi od osób, które są najemcami lokali mieszkalnych w budynkach przedsiębiorstw państwowych (spółek handlowych Skarbu Państwa), w stosunku do których sąd ogłosił upadłość. Skarżący zwracają uwagę, iż w ich przypadku postanowienie sądowe o ogłoszeniu upadłości oznacza, iż nie mogą oni nabyć zajmowanych lokali mieszkalnych na warunkach określonych przepisami 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). Lokale te wchodziły w skład masy upadłości, żaden przepis zarówno wymienionej powyżej ustawy jak też rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.) nie wyłącza bowiem lokali mieszkalnych z masy upadłości.

Przestawiony przez skarżących stan rzecz potwierdzają także nadsyłane przez nich dokumenty, z których wynika, iż syndycy upadłości nie widzą podstaw do sprzedaży lokali mieszkalnych na warunkach określonych ustawą o zasadach zbywania mieszkań i uważają, iż w omawianym zakresie stosuje się art. 118 § 1 Prawa upadłościowego przewidujący sprzedaż nieruchomości przez licytację publiczną według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

W mojej ocenie sytuacja, w której z jednej strony lokale mieszkalne pod rygorem nieważności mogą być sprzedawane przez przedsiębiorstwa państwowe (spółki

handlowe Skarbu Państwa) wyłącznie na rzecz osób uprawnionych wskazanych w ustawie o zasadach zbywania mieszkań, z drugiej zaś strony te same mieszkania po wejściu do masy upadłości podlegają sprzedaży w drodze licytacji publicznej, nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia prawnego. Skoro w toku postępowania upadłościowego obowiązkiem syndyka jest likwidacja majątku masy upadłości polegająca przede wszystkim na jego sprzedaży, to w procesie tym powinny zostać uwzględnione również interesy prawne osób uprawnionych w rozumieniu ustawy o zasadach zbywania mieszkań.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w tej sprawie. Jeśli zaś Pan Prezes uzna, że rzeczywiście nie ma w obecnie obowiązującym prawie podstaw do wyłączenia lokali mieszkalnych z masy upadłości, będę również wdzięczny za rozważenie możliwości wprowadzenia takich regulacji.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll