



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław TROCIUK

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 24.09.2002 r.

35740

RPO-415543-V-KD/02

Pan Andrzej Męclewski
Dyrektor Generalny PKP S.A.
Prezes Zarządu
Ul. Chałubińskiego 4
02-004 Warszawa

Szanowny Panie Dyrektorze

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od byłych pracowników PKP - najemców lokali mieszkalnych z zasobów PKP S.A., z którymi rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło w związku ze zmianami organizacyjnymi lub zmniejszeniem stanu zatrudnienia, a którzy pragną obecnie nabyć zajmowane lokale na własność na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 28 września 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.). Piszący do Rzecznika wskazują, iż przepisy tej ustawy w sposób niekorzystny dla nich regulują zasady pomniejszania ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rzecznik Praw Obywatelskich przeanalizował sygnalizowany problem i stawiane w listach zarzuty pod adresem obowiązujących regulacji ustawowych uznał za uzasadnione.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" prawo do nabycia lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które zajmują lokal mieszkalny, jeżeli rozwiązanie z nimi stosunku pracy nastąpiło w związku ze zmianami organizacyjnymi lub zmniejszeniem stanu zatrudnienia w PKP lub PKP S.A.

W związku z powyższym, ww. osoby mają prawo nabycia lokalu mieszkalnego od PKP S.A., choćby nawet nie służyło im w chwili nabycia prawo najmu tego lokalu.

Jednocześnie, wnioskując a contrario z art. 42 ust. 3 ustawy, omawiana kategoria osób ma prawo skorzystać z pomniejszenia ceny nabycia lokalu, na warunkach określonych w art. 44 ust. 2 ustawy.

Należy jednak wskazać, iż zgodnie z powołanym art. 44 ust. 2 ustawy faktyczne pomniejszenie ceny jest uzależnione od dwóch przesłanek - stażu pracy w PKP albo PKP i PKP S.A. łącznie oraz okresu najmu mieszkania od PKP albo PKP i PKP S.A. łącznie. Zniżki przysługujące z obu tych tytułów mogą być łączone, jednakże w sumie cena nabycia nie może być pomniejszona o więcej niż 95 %.

Z pism kierowanych do Rzecznika wynika, że praktyką stosowaną powszechnie w PKP było zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z pracownikami na czas trwania stosunku pracy. W konsekwencji, najem mieszkania wygasł w dacie ustania stosunku pracy. Osoby zwalniane z pracy w PKP w związku ze zmianami organizacyjnymi lub zmniejszeniem stanu zatrudnienia w PKP lub PKP S.A. nabywały jednak w takim wypadku prawo do lokalu zamiennego na podstawie art. 57 ust. 3 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. - Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987r. Nr 30, poz. 165 ze zm.).

Ustawodawca, traktując powyższe uprawnienie jak prawo nabyte przez najemcę mieszkania zakładowego, utrzymał je co do zasady, pomimo zmiany stanu prawnego w zakresie dotyczącym mieszkań zakładowych. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U., Nr 111, poz. 723) w razie ustania najmu lokalu, zawartego przed dniem 12 listopada 1994r. na czas trwania stosunku pracy, były najemca lub osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy, zachowały prawo do lokalu zamiennego, jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem. Dalej, przepisy tej ustawy przyznały osobie uprawnionej do lokalu zamiennego roszczenie o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, jeżeli w ciągu 12 miesięcy nie otrzymała propozycji jego dostarczenia.

Powyższe regulacje zostały następnie powtórzone w przepisie art. 33 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) .

Można zatem generalnie przyjąć, iż osoby, których stosunek najmu nawiązany przed dniem 12 listopada 1994r. ustał wraz z ustaniem stosunku pracy pozostającym w związku ze zmianami organizacyjnymi lub zmniejszeniem stanu zatrudnienia w PKP lub PKP SA, nabyły prawo do lokalu zamiennego. Do czasu dostarczenia takiego lokalu mogą zajmować dotychczasowy lokal. Po upływie 12 miesięcy od ustania stosunku najmu, jeżeli nie przedstawiono im propozycji takiego lokalu zamiennego, nabywają ponadto roszczenie o zawarcie z nimi umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

Sytuacja prawna omawianej kategorii osób w zakresie ich uprawnień do zajmowanego mieszkania jest zatem specyficzna. Z jednej strony, z chwilą ustania stosunku pracy i wygaśnięcia najmu, osoby te zajmują lokale mieszkalne bez tytułu

prawnego. Z drugiej jednak strony mogą, za przyzwoleniem ustawodawcy, pozostawać w tych lokalach aż do czasu dostarczenia im lokalu zamiennego. Co więcej, jeżeli taki lokal nie zostanie im dostarczony w odpowiednim terminie mogą skutecznie żądać zawarcia z nimi umowy najmu zajmowanego mieszkania. Ich sytuacja jest zatem całkowicie odmienna niż sytuacja innych osób zajmujących mieszkanie z PKP S.A. bez tytułu prawnego.

Jak wskazano wyżej osoby znajdujące się w opisanej sytuacji, które albo oczekują na lokal zamienny, albo podpisano z nimi ponownie umowę najmu zajmowanego mieszkania wobec braku propozycji dostarczenia lokalu zamiennego, mogą nabyć lokal mieszkalny od PKP S.A. na preferencyjnych zasadach określonych w art. 44 ust. 2 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe". W praktyce oznacza to, że wskazane osoby mogą uzyskać pomniejszenie ceny nabycia lokalu za każdy rok najmu mieszkania od PKP albo od PKP S.A. łącznie, bez uwzględnienia jednak tych lat, kiedy zajmowały mieszkanie wprawdzie bez tytułu prawnego - jednakże w oczekiwaniu na dostarczenie lokalu zamiennego. Ze skarg nadsyłanych do Rzecznika wynika, że w wielu przypadkach jest to kwestia kilku, czy nawet kilkunastu lat, co ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia pomniejszenia ceny nabycia mieszkania.

Piszący do Rzecznika podnoszą, iż przecież nie ponosili żadnej winy za rozwiązanie z nimi stosunku pracy, a zajmowane mieszkania użytkowali nadal za przyzwoleniem prawa, oczekując na lokale zamienne (w wielu przypadkach zresztą wobec braku lokali zamiennych odzyskali tytuły prawne do zajmowanych mieszkań). Stąd też w przypadku tej kategorii osób, brak możliwości pomniejszenia ceny nabycia mieszkania od PKP S.A. za okres faktycznego zajmowania mieszkania może być oceniany jako niesprawiedliwy i nieracjonalny. Piszący do Rzecznika podkreślają, iż już sam fakt utraty bez własnej winy pracy w PKP S.A. był dla nich dotkliwy, zaś wskazaną niemożność zaliczenia okresu faktycznego zajmowania mieszkania na poczet obniżenia ceny odbierają jako dodatkową „karę” za rozwiązanie z nimi stosunku pracy.

Dlatego też, 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 Dyrektora z prośbą o wskazanie, czy opisany problem znany jest organom PKP S.A. z praktyki, a jeśli tak, to jak duża jest jego skala, a także o poinformowanie Rzecznika, czy rozważano możliwość jego rozwiązania w sposób satysfakcjonujący wskazane osoby, pragnące nabyć zajmowane mieszkania od PKP S.A. na własność.

Z poważaniem

/-/