



Warszawa, 8.10. 2002 r.

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

*Prof. dr Andrzej ZOLL*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

35758

RPO-417755-V-KD/02

Pan Marek Pol  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Premierze

W dniu 27 lipca 2002 r. Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 127, poz. 1090). Praktycznie od momentu opublikowania tej ustawy do mojego Biura napływać zaczęły skargi od obywateli, którzy przed dniem wejścia w życie wskazanej ustawy nabyli na własność lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), do którego przysługiwał im wcześniej inny tytuł prawny, i nie mogli skorzystać z możliwości uzyskania premii gwarancyjnej. Jak wiadomo, przed dniem wejścia w życie powołanej wyżej nowelizacji ustawy, premia gwarancyjna przysługiwała właścicielom książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. i była udzielana na warunkach określonych przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 1996 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu wypłaconych premii ( Dz. U. Nr 57, poz. 259 ze zm. ), zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 lutego 2001 r. ( Dz. U. Nr 15, poz. 159 ) Zmiany te weszły w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r. i polegały na wyłączeniu z możliwości otrzymania premii osób, które nabywały własność lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego, do którego przysługiwał im uprzednio inny tytuł prawny oraz osób nabywających lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych.

W związku z tymi zmianami Rzecznik zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw ( Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 ze zm. ), na podstawie którego wydane zostało rozporządzenie, z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz z art. 92 ust. 1 Konstytucji RP. W dniu 13 listopada 2001 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 3 ust. 5 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych jest niezgodny z art. 92 ust. 1 Konstytucji RP (sygn. akt K 16/01) i określił, że utrata mocy obowiązującej tego przepisu nastąpi 12 sierpnia 2002 r.

Z listów napływających do Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że osoby, które nie mogły uzyskać premii gwarancyjnej w myśl przepisów rozporządzenia wydanego na podstawie niekonstytucyjnego upoważnienia, w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 kwietnia 2001 r., liczyły na to, że zmiana przepisów prawa wymuszona orzeczeniem Trybunału umożliwi im jednak otrzymanie premii, niejako „naprawi” sytuację spowodowaną wprowadzeniem niekorzystnych zmian do rozporządzenia z 1996 r.

W dniu 12 sierpnia 2002 r. weszła w życie powołana na wstępie ustawa o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Przepisy tej ustawy przywróciły możliwość uzyskania premii gwarancyjnej przez osoby, nabywające lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), do którego przysługiwał im wcześniej inny niż własność tytuł prawny. Jednakże, stosownie do art. 4 tej ustawy do wniosków o wypłatę premii gwarancyjnej złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Takie uregulowanie oznacza zatem, że osoby, które po 24 kwietnia 2001 r. nabyły na własność lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), do którego przysługiwał im uprzednio tytuł prawny i złożyły wniosek o wypłatę premii gwarancyjnej przed dniem 12 sierpnia 2002r., nie mogą liczyć na uzyskanie premii gwarancyjnej. Ta właśnie grupa obywateli kieruje liczne skargi do mojego Biura. Z treści tych skarg wynika ogromne rozgoryczenie i rozczarowanie wprowadzonymi regulacjami prawnymi. Skarżący, a są to przede wszystkim osoby, które były najemcami nabytych na własność lokali komunalnych lub zakładowych, wskazują, że nie miały żadnego wpływu na datę zawarcia umowy sprzedaży lokalu. W wielu wypadkach osoby te od wielu lat ubiegały się o umożliwienie im nabycia zajmowanych mieszkań. Nie negocjowały też daty zawarcia umowy, w obawie, że właściciel sprzeda zajmowane przez najemcę mieszkanie osobie trzeciej. W kierowanych do mojego Biura skargach powtarza się również argument, iż na nabycie zajmowanych mieszkań komunalnych czy zakładowych, posiadacze książeczek mieszkaniowych przeznaczyci oszczędności całego życia zarówno swoje, jak i innych członków rodziny. W związku z tym nie będą już mogli w przyszłości skorzystać z uzyskania premii

gwarancyjnej, gdyż po prostu nigdy nie będzie ich już stać na nabycie innego mieszkania. Wszystkim tym argumentom, nie sposób w mojej ocenie odmówić słuszności.

Moje wątpliwości budzi jednakże przede wszystkim przyjęte w art. 4 ustawy kryterium rozstrzygające, które przepisy - obowiązujące przed dniem 12 sierpnia 2002 r., czy po tej dacie - stosować do oceny wniosków o wypłatę premii gwarancyjnej. Kryterium tym jest bowiem data złożenia wniosku o wypłatę premii. Wskazać należy, że co do zasady, zarówno w poprzednim stanie prawnym, jak i obecnie, wypłata premii gwarancyjnej warunkowana jest przede wszystkim zajściem zdarzenia, z którym przepis prawa łączy możliwość uzyskania premii. Wymóg złożenia wniosku o wypłatę w terminie 90 dni od zajścia tego zdarzenia ma natomiast charakter formalny. Tymczasem w świetle treści art. 4 ustawy o zmianie ustawy możliwa jest sytuacja, w której owe 90 dni od daty nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę, która posiadała inny tytuł prawny do jego zajmowania, upłyne już po wejściu w życie ustawy, jednakże nabywca nie uzyska premii gwarancyjnej, ponieważ złożył wniosek o jej wypłatę przed dniem 12 sierpnia 2002r. I odwrotnie, osoba będąca w analogicznej sytuacji, uzyska premię gwarancyjną, jeżeli tylko wniosek o jej wypłatę złożyła po 12 sierpnia 2002 r.

Dlatego też w mojej ocenie, powiązanie działania nowych przepisów z datą złożenia wniosku o wypłatę premii, może budzić wątpliwości. Zwłaszcza, że jak wynika z licznych skarg do Rzecznika, sprawa „pozbawienia” prawa do premii gwarancyjnej pewnej grupy obywateli wzbudza wiele kontrowersji i w odbiorze społecznym jest jednoznacznie postrzegana, jako rozwiązanie niesprawiedliwe.

Powyższe uwagi przekazuję Panu Premierowi działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) z prośbą o zajęcie stanowiska w przedstawionej sprawie, a w szczególności o wyjaśnienie, jakie względy zadecydowały o przyjęciu daty złożenia wniosku o wypłatę premii, jako daty rozgraniczającej stosowanie dotychczasowych i nowych przepisów.

Łączę wyrazy szacunku

/-/