



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-588091-IV/08/MC

00-090 Warszawa Tel. centr. 0 22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0 22 827 64 53

Warszawa, 15.08.2008 r.

Pan
Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

szanowny Panie Ministrze

Nawiązując do wcześniejszej korespondencji dotyczącej problematyki wypowiedzenia terminowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia przez jednostki organizacyjne władające nieruchomością w formie trwałego zarządu (art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, ze zm.), ponownie zwracam się do Pana Ministra z pytaniem o ostatecznie zajęte stanowisko w poruszanych przez Rzecznika kwestiach.

Otóż w piśmie z dnia 9 września 2008 r. (RPO-588091-IV/08/MC) Rzecznik wyrażał zaniepokojenie brakiem równowagi pomiędzy uprawnieniami najemców i dzierżawców nieruchomości publicznych a pozycją prawną ich kontrahenta - jednostki organizacyjnej, która daną nieruchomością włada w formie trwałego zarządu. Nawet bowiem w razie zawarcia umów na czas oznaczony, jednostka taka może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, z dowolnej przyczyny. Taki przywilej, przyznany jedynie podmiotom z sektora publicznego, nie dość, że stanowi odejście od zasady równości stron stosunku cywilnego, to dodatkowo odbywa się kosztem drugiej strony, będącej podmiotem prywatnym, i to w sytuacji, gdy prawa owego podmiotu prywatnego chronione są na poziomie konstytucyjnym, w szczególności przez art. 64 Konstytucji RP. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, takie uregulowanie nie znajduje też wystarczającego uzasadnienia w specyfice gospodarowania gruntami publicznymi, w tym - w konieczności zapewnienia swobody w dysponowaniu gruntami w zależności od potrzeb i celów danej jednostki. Ustawa z 1997 r. w wielu przepisach potrzeby te bowiem uwzględnia, przewidując wygaśnięcie umów terminowych w licznych, choć ściśle określonych okolicznościach.

W swoim piśmie jeszcze z grudnia ubiegłego roku (znak: BN1p-302/08) podnosił Pan szereg okoliczności, które miałyby przemawiać za takim właśnie rozwiązaniem. Jednocześnie jednak podzielił Pan pewne zastrzeżenia Rzecznika, deklarując rozważenie możliwości dokonania stosownej nowelizacji art. 43 ust. 4 u.g.n.

Ponieważ od tamtej pory Rzecznik nie uzyskał ostatecznej odpowiedzi w poruszonej tu kwestii, ponownie zwracam się z pytaniem o stanowisko Pana Ministra odnośnie potrzeby i możliwości wzmocnienia pozycji prawnej najemców, dzierżawców i osób biorących w użyczenie nieruchomości pozostające w zasobie publicznym. Rzecznik Praw Obywatelskich jest bowiem głęboko przekonany, iż obecnie obowiązująca regulacja pozostaje w sprzeczności z konstytucyjnymi gwarancjami chroniącymi własność i prawa majątkowe obywateli, a tym samym - wymaga niezbędnej interwencji ustawodawcy.

Z przeziębieniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich