



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

*Irena LIPOWICZ*

Warszawa, dnia

*5. VIII. 2013*

RPO-721137-IV/12/DZ

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 22 551 77 00  
Fax 22 827 64 53

**Pan**  
**Sławomir Nowak**  
**Minister Transportu, Budownictwa**  
**i Gospodarki Morskiej**

*Szanowny Panie Ministrze,*

I/. Pragnę zwrócić uwagę Pana Ministra na problemy pojawiające się w praktyce na gruncie stosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sygnalizowane w skargach od obywateli, którzy w przeszłości nabyli od jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty od ceny, oraz dostrzeżone w środkach masowego przekazu (np. artykuł: „Rzeczpospolita”, 25-26 maja 2013r. dodatek „Kraj i Prawo”, pt.: „Niechlujne prawo zmusza do zwrotu bonifikaty”).

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich zarzuty podnoszone w skargach wymagają rozważenia, bowiem poruszony w nich problem jest wynikiem niejasnych uregulowań prawnych obowiązujących w omawianym zakresie.

Zasadą przyjętą w art. 67 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ustalenie ceny nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - a przeznaczonej do sprzedaży - na podstawie wartości tej nieruchomości. Jednak w przypadku, gdy nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalanej na podstawie wartości nieruchomości, zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy. *Ratio legis* tego przepisu polega na ułatwianiu zakupu lokalu mieszkalnego przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy upustu cenowego (na ogół bardzo wysokiego), co oznacza, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu

znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Taka konstrukcja sprzedaży lokali położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jest realizacją zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji RP, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Udzielona pomoc publiczna powinna być jednak wykorzystana wyłącznie w celu określonym prawem. Ustawodawca chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (5 lat), w którym nabywca nie może zbyć ani wykorzystać lokalu na inny cel niż mieszkalny. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Regulacja ta zapobiega sytuacjom, w których odsprzedaż nabytego lokalu umożliwiłaby nabywcy uzyskanie korzyści kosztem środków publicznych.

Z drugiej strony, mając na względzie, że najemca po uzyskaniu prawa własności do zajmowanego lokalu może dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, także w ten sposób, że wykupiony lokal zamieni lub sprzeda i nabędzie inny, ustawodawca wprowadził pewne wyjątki od zasady określonej w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007r., żądanie zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty ustanowione w art. 68 ust. 2 tej ustawy, nie ma zastosowania w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Ustawodawca określił zatem zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty. Przepisy regulujące warunki, przy zaistnieniu których obowiązek

zwrotu bonifikaty nie powstaje, jako wyjątki od ogólnej reguły, powinny być zatem interpretowane ściśle; nie jest dopuszczalne stosowanie wykładni rozszerzającej.

W praktyce najwięcej sporów prawnych powstaje na tle stosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ich przedmiotem jest przede wszystkim ustalenie, jakie wydatki poniesione przez nabywcę lokalu od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego po zbyciu przez niego wykupionego lokalu, w świetle tego przepisu, zwalniają z obowiązku zwrotu bonifikaty. Zarówno w skargach od obywateli, jak i w artykułach publikowanych w środkach masowego przekazu podnoszone jest, że ze względu na niejasne brzmienie tego przepisu, dla wielu nabywców lokali komunalnych, chcących poprawić swoją sytuację mieszkaniową stał się on swego rodzaju pułapką bowiem skutkiem podjętych przez nich w dobrej wierze działań był spór prawny z gminą żądającą zwrotu udzielonej bonifikaty. Spory te ostatecznie podlegają rozstrzygnięciu na drodze sądowej, co jednak jest długotrwałe i kosztowne. Bogate orzecznictwo sądowe, jakie pojawiło się na tle stosowania omawianej regulacji prawnej zdaje się potwierdzać, że jej wykładnia budzi wiele wątpliwości w praktyce.

II/. W szczególności w skargach wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich pojawia się problem związany z żądaniem przez gminy od nabywców lokali zwrotu udzielonej im bonifikaty po jej waloryzacji w sytuacji, gdy nabywca zbył wykupiony wcześniej od gminy lokal, zaś środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczył w ciągu 12 miesięcy na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - w ocenie gmin - nie zwalnia bowiem z obowiązku zwrotu bonifikaty. Tymczasem w potocznym rozumieniu, przez nabycie lokalu mieszkalnego uważa się nie tylko nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, ale i lokalu, co do którego przysługuje prawo spółdzielcze własnościowe, z uwagi na możliwość rozporządzania nim bez ograniczeń.

W takich sprawach gminy opierają się jednak na wykładni gramatycznej art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując, że w przepisie tym ustawodawca nie wymienił *expressis verbis* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a ponadto powołany przepis - jako wyjątek od ogólnej reguły, powinien być interpretowany ściśle. Gminy posiłkują się przy tym treścią art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym ustawodawca wyjaśnia pojęcie „nabywanie/zbywanie nieruchomości”. Zgodnie z tym ostatnim przepisem nabywanie nieruchomości rozumiane jest jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie

wieczyste. Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną nabycia nieruchomości przemawiają więc na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu, nie zaś ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Literalnie rzecz ujmując, istotnie przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wymienia nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Wydaje się jednak, że taka wykładnia jest nieuzasadniona w świetle celu, jakiemu służy zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty. Celem omawianego art. 68 ust. 2a pkt 5 jest umożliwienie obywatelom obrotu mieszkaniami nabytymi z bonifikatą bez obowiązku jej zwrotu pod warunkiem, że środki uzyskane ze sprzedaży pozostaną przeznaczone na cel mieszkaniowy. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z ekonomicznego punktu widzenia, zbliżone jest do prawa własności i daje nie tylko uprawnienie do korzystania z lokalu, ale także do rozporządzania nim. Nie budzi wątpliwości, że cel mieszkaniowy jest tak samo realizowany w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, jak i w lokalu stanowiącym odrębną własność. A zatem w sytuacji, gdy środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostają przeznaczone na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, to niewątpliwie nabycie takiego prawa do lokalu jest dokonywane również w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Posłużenie się w omawianym przypadku literalną wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi także do niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, niezrozumiałych z punktu widzenia obywatela, którego dążeniem było jedynie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Trudno jest również zaakceptować pogląd, że ustawodawca chciał pokrzywdzić obywateli nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stosunku do tych nabywających odrębną własność.

III/. W praktyce na tle interpretacji omawianego art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojawiły się także wątpliwości dotyczące zakresu obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacji, gdy w ciągu 12 miesięcy nabywca lokalu tylko część środków uzyskanych ze zbycia lokalu przeznaczył na nabycie innego mieszkania.

W skargach wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich obywatele podnoszą, że gminy - opierając się na wykładni gramatycznej art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy - żądają od nich zwrotu całej bonifikaty po jej waloryzacji, bez względu na to, jaką część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przeznaczyli na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Literalna wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że cena nabycia nowego lokalu z zachowaniem prawa do zatrzymania bonifikaty powinnia zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. W przeciwnym razie nabywca ma obowiązek zwrotu całej kwoty uzyskanej bonifikaty po jej waloryzacji.

Za ścisłą wykładnią przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 przemawia jego wyjątkowy charakter. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy, w sytuacji, w której nabywca zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, zasadą jest zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 jest wyjątkiem od tej zasady, a - zgodnie z powszechnie uznawaną regułą - wyjątków nie należy interpretować rozszerzające

Przyjęcie takiej wykładni omawianego przepisu pociągałoby jednak za sobą obowiązek poszukiwania przez nabywcę lokalu od Skarbu Państwa lub gminy, który chciałby polepszyć swoją sytuację mieszkaniową takiego lokalu (nieruchomości), którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego, a w konsekwencji taka interpretacja mogłaby prowadzić również do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu i wskazywania ceny równej wysokości środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, a więc do działań niezgodnych z prawem.

Również i w tym przypadku powstaje wątpliwość, czy taki praktyczny skutek przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami został przez ustawodawcę przewidziany i zaakceptowany. Zdaniem Rzecznika również w podniesionym aspekcie wykładnia omawianego przepisu w jego obecnym brzmieniu prowadzi do nieracjonalnych i krzywdzących dla obywateli rezultatów.

IW. W praktyce na tle interpretacji omawianego art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojawiły się także wątpliwości dotyczące tego, jakiego rodzaju wydatki zwalniają z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, a jakie nie mogą być uwzględnione w omawianym zakresie.

W listach kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich obywatele skarżą się, że gminy żądają od nich zwrotu bonifikaty także w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży nabytego od gminy lokalu na nakłady związane z wybudowaniem domu na zakupionej w tym celu nieruchomości, jak również na nakłady związane z wykończeniem lub remontem nowonabytego lokalu, czy też na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego w celu sfinansowania nabycia większego lokalu lub nieruchomości. W potocznym rozumieniu, wskazane wyżej wydatki mieszczą się w pojęciu „nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe”.

Literalna wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że w przepisie tym ustawodawca wskazał wprost, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, mają zostać przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo określonej nieruchomości. Skoro zatem ustawodawca wskazał wyłącznie na zakup lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, nie wspominając o ich zabudowie lub przystosowaniu do użytkowania, należałoby uznać, że wspomniane wyżej wydatki nie mieszczą się w dyspozycji omawianej regulacji prawnej.

Z drugiej jednak strony wykładnia celowościowa omawianego art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą celem omawianej regulacji jest umożliwienie obywatelom obrotu mieszkaniami nabytymi z bonifikatą bez obowiązku jej zwrotu pod warunkiem, że środki uzyskane ze sprzedaży pozostaną przeznaczone na realizację ich potrzeb mieszkaniowych, nie wyklucza uznania, że wskazane wyżej wydatki służą poprawie sytuacji mieszkaniowej nabywców, a w konsekwencji, przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu kupionego z bonifikatą na taki cel wyłącza obowiązek zwrotu bonifikaty w tym zakresie.

Wydaje się natomiast, że dyspozycją art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami objęte są także koszty nabycia lokalu mieszkalnego albo nieruchomości o określonym przeznaczeniu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, a jednak gminy - żądając od nabywców zwrotu bonifikaty po waloryzacji - odmawiają ich uwzględnienia.

V/. Problematyka poruszona w niniejszym piśmie była już przedmiotem wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Budownictwa w 2008 roku (RPO-591503-V-JK/08). W piśmie z dnia 10 grudnia 2008r. Rzecznik zwracał uwagę min. na sygnalizowane w skargach od obywateli trudności we właściwym odczytaniu intencji ustawodawcy w zakresie użytych przez niego w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęć: „środki uzyskane ze sprzedaży” oraz „cele mieszkaniowe”. Zdaniem Rzecznika, w szczególności celowym byłoby wprowadzenie ustawowej definicji pojęcia „cele mieszkaniowe”. Rzecznik wskazywał wówczas, że z biegiem czasu poruszone w tym wystąpieniu wątpliwości prawne dotyczące wykładni omawianego przepisu zostaną rozstrzygnięte w judykaturze, jednak przerzucanie przez ustawodawcę ciężaru właściwego odczytywania intencji, jakie kierowały nim w procesie tworzenia prawa, na sądy powszechne prowadzi do naruszenia zasady zaufania obywateli do państwa i stanowionego prawa.

Odpowiadając na wspomniane wystąpienie Rzecznika Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury w piśmie z dnia 25 marca 2009r. (znak: BNlp-405/08/09) wskazał, że postulowane przez Rzecznika wprowadzenie ustawowej definicji pojęcia „cele mieszkaniowe” nie jest zasadne.

Jednocześnie zwrócił również uwagę na brak uzasadnienia do stosowania wykładni rozszerzającej reżim prawny przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na obowiązek należytego wypełnienia woli ustawodawcy, dotyczącej zabezpieczenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości poprzez eliminowanie praktyk wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Ustosunkowując się do wątpliwości podniesionych w wystąpieniu Rzecznika, a dotyczących przeznaczenia przez nabywcę lokalu od Skarbu Państwa lub gminy środków uzyskanych ze sprzedaży tego mieszkania jedynie w części na nabycie innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury zauważył, że określając w omawianym przepisie obowiązek zwrotu bonifikaty ustawodawca wyraźnie wskazał na fakt przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z zasobu publicznego na nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Zamiarem ustawodawcy nie było zatem warunkowanie zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty wyłącznie faktem zaistnienia czynności nabycia nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Z treści przepisu należałoby wnioskować, że warunkiem zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty jest, obok faktu nabycia nieruchomości o określonym przeznaczeniu, również fakt wykorzystania środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego. Natomiast w odniesieniu do wątpliwości dotyczących możliwości przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury wskazał, że w tym zakresie należy sięgnąć do definicji pojęcia „nabycia” zawartej w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym ustawodawca jednoznacznie rozstrzygnął, jakie czynności prawne należy rozumieć pod pojęciem nabycia nieruchomości. Wśród praw rzeczowych wymienionych w powołanym art. 4 pkt 3b nie znalazło się spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Zwykle jednak czynność nabycia takiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywana jest w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. A zatem nabycie takiego prawa powinno stanowić podstawę do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niektóre z przedstawionych wyżej problemów sygnalizowanych w listach od obywateli, poruszonych w wystąpieniu Rzecznika z 2008 roku były przedmiotem rozstrzygnięcia w orzecznictwie sądowym, inne natomiast wciąż nie doczekały się stanowiska judykatury. Przykładowo, w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. (sygn. akt III CZP 4/12, opubl. w OSNC 2012/10/116, LEX nr 1128321, Prok.i Pr.-wkł. 2013/2/36, [www.sn.pl](http://www.sn.pl), Biul.SN 2012/3/9-10) Sąd Najwyższy uznał, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą który zbył ten lokal przed

upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Z kolei w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r. (sygn. akt III CZP 87/11, opubl. w OSNC 2012/7-8/84, LEX nr 1102777, Biul.SN 2012/1/7) Sąd Najwyższy przyjął, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust 1 i ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Można mieć wątpliwości, czy sposób rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zgodny z intencjami ustawodawcy, o których wspomniał Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury w piśmie z dnia 25 marca 2009r.

Należy także zauważyć, że wskazywane w piśmie Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury z dnia 25 marca 2009r. rozwiązanie polegające na możliwości zastosowania w sprawie indywidualnej art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku, ma charakter fakultatywny.

VI/. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich wyżej przedstawione uwagi prowadzą do wniosku, że mimo upływu blisko pięciu lat od poprzedniego wystąpienia dotyczącego konieczności doprecyzowania przez ustawodawcę art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu wyeliminowania wątpliwości występujących w praktyce na tle jego stosowania, problem ten wciąż pozostaje aktualny. Artykuł 2 Konstytucji RP nakłada na organy państwa obowiązek takiego ukształtowania przepisów prawa, aby obywatel podejmujący określone działania w ramach obowiązującego porządku prawnego i w zaufaniu do państwa oraz stanowiącego prawa nie obawiał się, że narażą go one na nieoczekiwane negatywne konsekwencje, a w najlepszym razie na konieczność prowadzenia procesu sądowego. Skorzystanie z pomocy publicznej nie powinno także prowadzić do podejmowania przez obywateli czynności pozornych bądź nawet sprzecznych z prawem z obawy przed skutkami nieprecyzyjnych przepisów. Trudno również wymagać od obywateli - nabywców lokali od Skarbu Państwa lub gminy - zainteresowanych poprawą swojej sytuacji mieszkaniowej, śledzenia na bieżąco orzecznictwa sądowego dotyczącego omawianej



problematyki. Tym bardziej, że co do zasady orzeczenia Sądu Najwyższego nie mają powszechnej mocy wiążącej sądy we wszystkich sprawach, zaś spory sądowe są długotrwałe i kosztowne.

Za koniecznością doprecyzowania przez ustawodawcę omawianego przepisu przemawia również okoliczność, że w wielu przypadkach stosowanie wykładni językowej art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do skutków trudnych do pogodzenia z celem, jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 tej ustawy, urzeczywistniająca zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji RP.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się z prośbą o zajęcie przez Pana Ministra stanowiska odnośnie przedstawionego problemu, jak również o rozważenie celowości podjęcia działań legislacyjnych celem wyeliminowania wątpliwości powstających na tle stosowania omawianego przepisu prawa.

Będę wdzięczna za poinformowanie o stanowisku Pana Ministra zajęтым w tej sprawie.

*Leona Podkościelna*

*Teve Jijun*