



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSPA-140-29(6)/09

Warszawa, 8 września 2009 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przekazuję przyjęte przez Radę Ministrów stanowisko wobec komisyjnego projektu ustawy

- o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (druk nr 1667).

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Sprawiedliwości do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

(-) Donald Tusk

Stanowisko Rządu
wobec projektu ustawy przygotowanego przez sejmową Komisję
Nadzwyczajną „Przyjazne Państwo”
o zmianie ustawy – Kodeks cywilny
(druk nr 1667)

1. Opiniowany projekt ustawy przewiduje nowelizację art. 691§1 ustawy – Kodeks cywilny polegającą na poszerzeniu kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego.

W pierwotnym brzmieniu przepis art. 691 k.c. stanowił, iż w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. W braku osób bliskich, stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasał.

Następnie przepis art. 691 k.c. został skreślony przez art. 47 pkt 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, z późn. zm.) z dniem 12 listopada 1994 r., z tym że kwestię wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy regulował samodzielnie art. 8 wymienionej ustawy. Przepis ten wymieniał zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione lub przysposabiające, osoby pozostające we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą. W drodze kolejnej nowelizacji, przepis art. 691 k.c. w obecnej redakcji został do Kodeksu cywilnego dodany przez art. 26 pkt 12 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) z dniem 10 lipca 2001 r.

Zgodnie z obowiązującą treścią art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, do osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego zalicza się:

- 1) małżonka niebędącego współnajemcą lokalu;
- 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka;
- 3) inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 4) osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Wymienione wyżej osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W przedstawionym projekcie nowelizacji proponuje się poszerzenie kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu o „dzieci i małżonków pozostałych po śmierci dzieci najemcy i jego współmałżonka”. Powyższe sformułowanie jest niejasne i może budzić wątpliwości interpretacyjne. Wydaje się, że intencją projektodawców jest przyznanie uprawnienia wnukom, zięciom i synowym najemcy i jego współmałżonka. Jeżeli taka była intencja projektodawców, to w projektowanym przepisie art. 691 § 1 k.c. wyrazy „dzieci i małżonkowie pozostali po śmierci dzieci najemcy i jego współmałżonka” należałoby zastąpić wyrazami „wnuki, synowe i zięciowie najemcy i jego współmałżonka”.

2. Godzi się zauważyć, że przy nowelizacji art. 691 k.c. należy brać pod uwagę dwie wartości, które w kwestii poszerzenia kręgu osób uprawnionych pozostają w sprzeczności: ochronę własności, która przemawia za ograniczonym kręgiem podmiotów z art. 691 k.c., oraz ochronę rodziny, która przemawia za szerszym ujęciem tego kręgu. Obie wartości podlegają ochronie w świetle Konstytucji RP. Wydaje się, że zaproponowane w projekcie poszerzenie kręgu

osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego stanowi proporcjonalne wyważenie powyższych wartości.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż projektowana regulacja może spowodować skutki finansowe dla jednostek samorządu terytorialnego, na co zwróciła uwagę Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego negatywnie opiniując projektowaną regulację. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym zapewnienie na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje powyższe zadanie wykorzystując przede wszystkim mieszkaniowy zasób gminny.

Poszerzenie kręgu podmiotowego osób wstępujących, w przypadku śmierci najemcy, w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, potencjalnie pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminnym, może spowodować wzrost kosztów wykonywania zadań własnych gminy, albowiem oddali się w czasie możliwość dysponowania przez gminę takim lokalem. Powyższe skutkować będzie potrzebą budowania nowych lokali lub pozyskiwania ich od innych właścicieli.

Przedstawione wyżej kwestie powinny zostać rozważone w toku dalszych prac legislacyjnych nad przedmiotowym projektem ustawy.