



Druk nr 1667

Warszawa, 4 grudnia 2008 r.

SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Komisja Nadzwyczajna
„Przyjazne Państwo” do spraw
związanych z ograniczaniem biurokracji
NPP-020-95-2008

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja Nadzwyczajna „Przyjazne Państwo” do spraw związanych z ograniczaniem biurokracji wnosi projekt ustawy:

- o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem ustawy została upoważniona poseł Hanna Zdanowska.

Przewodniczący Komisji

(-) Janusz Palikot

USTAWA
z dnia 2008 r.

o zmianie ustawy - Kodeks cywilny

Art. 1.

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.¹⁾) art. 691 § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, dzieci i małżonkowie pozostali po śmierci dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.”.

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147, Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99; z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321, Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464, Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388, Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646, Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983, Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733; Nr 130, poz. 1450, Nr 145, poz. 1638 z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592, Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804, Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316, Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935, Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557, Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731.

UZASADNIENIE

1. Cel ustawy.

Proponowana zmiana dotyczy art. 691 ust. 1 Kodeksu cywilnego, który wymienia grupę osób, mających tytuł do wstępowania w najem lokalu w sytuacji śmierci głównego najemcy. Niestety, taka regulacja nie uwzględnia sytuacji, kiedy w lokalu zamieszkuje jako główny najemca teść z synową i dziećmi zmarłego syna. Następnie umiera główny najemca i nie ma ustawowo żadnej możliwości, aby synowa z dziećmi weszła w tytuł najmu lokalu.

Powyzsza regulacja ma umożliwić przyznanie tytułu do lokalu osobom, które nie są wprost spokrewnione, a jednak prowadzą jedno gospodarstwo.

2. Przedstawienie stanu obecnego.

Ustawa w obecnym brzmieniu gwarantuje ochronę tylko niektórym osobom bliskim zmarłego najemcy. Uwzględnia bowiem tylko te sytuacje, które należą do zdecydowanej większości, kiedy najemcą jest np. rodzic, który w większości przypadków, w naturalnej kolejności umiera wcześniej od swoich dzieci. W praktyce oznacza to sytuację, w której po śmierci najemcy (rodzica) prawo do wejścia w stosunek najmu i dalszego zamieszkiwania w lokalu przechodzi m.in. na żyjące dzieci najemcy. Warunkiem koniecznym do spełnienia jest fakt stałego zamieszkiwania w tym mieszkaniu z dotychczasowym najemcą.

Proponowana zmiana bierze pod uwagę przypadki, kiedy dziecko stale zamieszkujące z najemcą (rodzicem) umiera wcześniej – przed najemcą. Nie można podobnych sytuacji określić jako niecodzienne, ale na pewno należą do zdecydowanej mniejszości. Takie sytuacje nie są uwzględnione w dotychczas obowiązującej ustawie. Osoby pozostałe po przedwcześnie zmarłym dziecku najemcy (żona i jego dziecko) i po zmarłym w następnej kolejności najemcy (teściu, dziadku) pozbawione są jakiegokolwiek ochrony prawnej. Dlatego też konieczna wydaje się nowelizacja przedmiotowej ustawy.

3. Różnice między dotychczasowym a przewidywanym stanem prawnym.

Proponowana nowelizacja poszerzyłaby krąg osób, które na podstawie ściśle określonych kryteriów mogłyby wstąpić w tytuł najmu po zmarłym najemcy. Zmiana dotyczy tylko i wyłącznie osób pozostałych po wcześniej zmarłych dzieciach najemcy i dodatkowo bezwzględnie musiałby być spełniony warunek stałego zamieszkania ze zmarłym najemcą.

4. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze finansowe i prawne.

Przyjęta nowelizacja dałaby ochronę prawną tej specyficznej - niewielkiej wbrew pozorom - grupie osób, pozwalając wejść w stosunek najmu mieszkania, w którym od wielu lat stale mieszkają i dla których jest ono jedynym miejscem zamieszkania.

Proponowana zmiana jest neutralna dla budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego przede wszystkim z powodu niewielkiej ilości przypadków, kiedy w mieszkaniu po śmierci głównego najemcy pozostają wnuki. Zasób lokali komunalnych służy zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych osób i rodzin o niskich dochodach, których nie stać na samodzielne sfinansowanie zakupu mieszkania na wolnym rynku. W sytuacji kiedy wygasa jakikolwiek tytuł do najmu lokalu, jednostka samorządu terytorialnego zazwyczaj kieruje tam kolejną osobę, bądź rodzinę zakwalifikowaną przez odpowiednie organy samorządu, które przede wszystkim spełniają określone kryteria dochodowe. Powierzchnia lokalu nie może przy tym przekraczać norm przypadających na określoną liczbę osób. Zbycie takiego lokalu na wolnym rynku możliwe jest w sytuacji braku zapotrzebowania na lokal przy rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych danej jednostki samorządu terytorialnego.

Przedmiotowa nowelizacja byłaby również zgodna z zapisem art. 71 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który stanowi, że „Państwo w swojej polityce społecznej i gospodarczej uwzględnia dobro rodziny. Rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, zwłaszcza wielodzietne i niepełne, mają prawo do szczególnej pomocy ze strony władz publicznych”.

5. Oświadczenie o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej.

Przepisy projektu nie należą do materii regulacji prawa UE.

Warszawa, 18 grudnia 2008 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (przedstawiciel wnioskodawcy: poseł Hanna Zdanowska)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r., Nr 23, poz. 398, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt przewiduje zmianę art. 691 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami). Przepis art. 691 §1 kc określa osoby, które wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy. W projekcie proponuje się rozszerzenie kręgu osób uprawnionych o dzieci i małżonków pozostałych po śmierci dzieci najemcy i jego współmałżonka.

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Prawo Unii Europejskiej nie zawiera przepisów regulujących zagadnienie będące przedmiotem projektu ustawy.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Przepisy projektu nie należą do materii regulacji prawa UE.

4. Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, projekt ustawy, kodeks cywilny, najem, mieszkanie, lokal

Warszawa, 18 grudnia 2008 r.

BAS-WAEM-3496/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy
komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny
(przedstawiciel wnioskodawcy: poseł Hanna Zdanowska) jest projektem
ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt przewiduje zmianę art. 691 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami). Przepis art. 691 §1 kc określa osoby, które wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy. W projekcie proponuje się rozszerzenie kręgu osób uprawnionych o dzieci i małżonków pozostałych po śmierci dzieci najemcy i jego współmałżonka.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, projekt ustawy, kodeks cywilny, najem, mieszkanie, lokal

L.dz. 7572 /OBSiL/2009

Warszawa, dnia 23 stycznia 2009 r.

Szanowny Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze!

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Ps-1/09 z dnia 7 stycznia 2009 r. komisijnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny - uprzejmie zawiadamiam, że Ośrodek Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

Z poważaniem

SEKRETARIAT 2-OY SZEFA KR

...dz. 167-020-00039
...data wpływu 02 02 2009

Wiceprezes
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Salajewski



PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 6 lutego 2009 r.

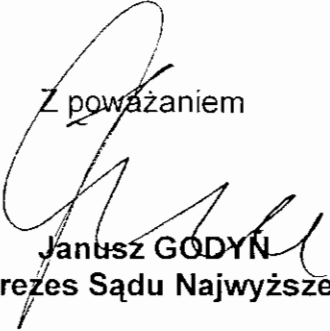
BSA I - 021- 5/09

Pan
Lech CZAPLA
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 stycznia 2009 r., Ps-1/09 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.**

Z poważaniem

wz.


Janusz GODYŃ
Prezes Sądu Najwyższego

SEKRETARIAT SZEFY SĄDU

Ldz. LCM-020-00057

Data wstawu 09.02.2009



SĄD NAJWYŻSZY
BIURO STUDIÓW I ANALIZ
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 6 lutego 2009 r.

BSA I – 021– 5/09

U w a g i

do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 stycznia 2009 r. i w nawiązaniu do przedstawionego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, składam następującej treści uwagi:

Przepis art. 691 k.c. w swym pierwotnym brzmieniu obowiązywał do dnia 12 listopada 1994 r. Według tego przepisu w razie śmierci najemcy mieszkania w stosunek najmu wstępowały osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały, aż do chwili jego śmierci. W ten sposób ustawodawca wyłączył z dziedziczenia prawo najmu, w przeciwieństwie do innych praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu, jako należących do spadku i dziedzicznych. Wstąpienie zaś w stosunek najmu wymagało spełnienia dwóch przesłanek, wykazania, że między najemcą a wstępującym istnieje stosunek bliskości, niekoniecznie wynikający z więzów pokrewieństwa i wspólnego zamieszkania z najemcą do chwili jego śmierci.

Po skreśleniu art. 691 k.c. ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), wstąpienie w stosunek najmu poddane zostało regulacji tą ustawą.

Art. 8 powołanej ustawy, dwukrotnie zmieniany, rozszerzał krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po najemcy, obejmując nim ostatecznie jego zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osobę pozostającą z nim w faktycznym pożyciu. Wskazanie tak szerokiego kręgu osób jako uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy w istocie oznaczało pozbawienie wynajmujących wpływu na losy stosunku najmu uprzednio umownie nawiązanego, a w każdym razie wpływ ten walnie ograniczało. Jeżeli nadto zważyć, że

sprzyjało to uruchomieniu zabiegów zmierzających do wykazania uprawnień w oparciu o pozorowane stany faktyczne, to nie można nie zauważyć, że godziło to w interes wynajmującego, a właściwie w instytucję ochrony uprawnień właścicielskich, zważywszy na przymiot własności, właściwy z reguły właścicielowi.

Wprowadzając ponownie do kodeksu cywilnego art. 691 ustawodawca najwyraźniej dostrzegł potrzebę ograniczenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, spośród tych, które w pierwotnym brzmieniu tego przepisu mieściły się w określeniu „osoby bliskie”. Tak przynajmniej jest to odbierane w literaturze (por. H. Ciepła: Komentarz do kodeksu cywilnego, Warszawa 2006 r., s. 286). Ograniczenie to dotyczy zresztą nie tylko wnuków ale także dalszych zstępnych oraz wstępnych i rodzeństwa.

Projektowana zmiana przepisu czyni wyjątek w przedstawionym wyżej wyliczeniu rozszerzając zakres podmiotowy uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, z pominięciem jednakże wstępnych i rodzeństwa. Tymczasem więź jaka może łączyć tychże wstępnych i rodzeństwo ze zmarłym najemcą, wcale nie musi ustępować tej, która ewentualnie może się okazać właściwa wnukom. Spostrzeżenie to nie oznacza oczywiście postulowania, dalszego niż zamierzone, rozszerzenia zakresu podmiotowego przepisu. Przeciwnie, pozwala jedynie zwrócić uwagę na celowość ograniczenia przez racjonalnego ustawodawcę kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, którego wyrazem jest aktualne brzmienie art. 691 k.c.

W sytuacji osób wyżej wskazanych mogą się znaleźć także zstępni rodzeństwa zmarłego najemcy. Ich racje przemawiające za wstąpieniem w stosunek najmu również nie mogłyby być uznane za ustępujące wnukom tego najemcy. Godzi się w związku z tym podnieść, że tego rodzaju ich oczekiwanie było już przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego w wyroku z dnia 4 kwietnia 2001 r., K 11/00 (Dz. U. nr 32, poz. 386). Powołany wyrok wydany został wprawdzie pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ale nie może budzić wątpliwości, że zapatrywanie w nim wyrażone zachowało aktualność także na gruncie art. 691 k.c. w jego obecnym brzmieniu. Trybunał Konstytucyjny stwierdził mianowicie, iż w zakresie, w jakim art. 8 ust. 1 powołanej ustawy „nie przewiduje wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego zstępnych rodzeństwa najemcy tego lokalu, jest zgodny z art. 32, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”. W uzasadnieniu zaś tego wyroku, odnosząc się do sfery ingerencji w uprawnienia właścicielskie wynajmującego Trybunał Konstytucyjny podkreślił:

" Także wyrażony w art. 75 ust. 2 Konstytucji nakaz ustawowej regulacji ochrony praw lokatorów nie uzasadnia konieczności przyjęcia przez ustawodawcę konstrukcji wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego lokatora przez wszystkie mieszkające z nim osoby ".

Należy wreszcie zauważyć, że zamierzona zmiana pozostaje wprost w sprzeczności ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego w odniesieniu do art. 691 k.c. w jego aktualnym brzmieniu.

W wyroku z dnia 1 lipca 2003 r., P 31/02 (Dz. U. Nr 119, poz. 1120) Trybunał Konstytucyjny orzekł bowiem: "Art. 26 pkt 12 w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) w zakresie w jakim dokonał zawężenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jest zgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej".

Ze względów wyżej powołanych projektowaną zmianę przepisu uznać należy za pozbawioną uzasadnienia.