

Warszawa, dn. 30. 10. 2002 r.

Opinia prawna
w sprawie skargi konstytucyjnej p. J. M. O. (sygn. Akt SK.34/02).

W skardze konstytucyjnej pełnomocnik skarżącego wniósł o stwierdzenie niezgodności art. 9 ust. 3 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Zdaniem skarżącego przepisy art. 9 ust. 3 i art. 28 ust. 2 powołanej wyżej ustawy naruszają art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji przez to, że wprowadzone w nich ograniczenia prawa własności naruszają zasadę równości ochrony prawnej i zasadę istoty prawa własności określone w tych przepisach.

Jak wynika z akt sprawy skarżący jest współwłaścicielem i zarządcą budynku przy ul. Jabłonowskich 10 w Krakowie. Pismem z dn. 9. 08. 2001 r. wypowiedział najemcy opłacającemu czynsz regulowany najem w części dotyczącej wysokości czynszu i ustalił, że po okresie wypowiedzenia najemca będzie opłacał czynsz umowny, zgodnie z zasadami Kodeksu cywilnego. Ponieważ po okresie wypowiedzenia najemca nadal płacił czynsz regulowany właściciel wniósł pozew, w którym domagał się zasądzenia różnicy pomiędzy czynszem ustalonym w wypowiedzeniu a zapłaconym przez najemcę. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo. Skarżący złożył apelację, która również została oddalona.

W uzasadnieniu skargi skarżący wskazuje na nierówne traktowanie przez zaskarżone przepisy zarówno właścicieli jak i lokatorów. Ponadto powołuje się na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dn. 12. 01. 2000 r. sygn. akt. P. 11/98, w którym Trybunał orzekł, że art. 56 ust. 2 w zw. z art. 25 i art. 26 ustawy z dn. 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz w związku z art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności przez to, że wprowadzone w nim ograniczenia prawa własności ustanowiono z naruszeniem wymagań określonych w tych przepisach konstytucyjnych. Zdaniem

skarżącego ograniczenia wysokości czynszu uznane przez Trybunał za niezgodne z Konstytucją zostały ponownie zamieszczone w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Przechodząc do analizy przedstawionych zarzutów należy stwierdzić, że kwestia czynszu najmu zawarta w art. 9 ust. 3 była już przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego. W wyroku z dn. 2 października 2002 r. (sygn. akt K 48/01) **Trybunał orzekł m. in., że art. 9 ust. 3 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 z 2002 r. Nr 113, poz. 984) jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.**

Zaskarżony przepis ma zastosowanie do wszystkich stosunków lokatorskich, zarówno powstałych w przeszłości, na podstawie decyzji administracyjnych, jak i stosunków umownych, w których stawka początkowa czynszu została ustalona w drodze negocjacji pomiędzy stronami. Na skutek łącznego unormowania sytuacji wszystkich właścicieli, bez względu na datę powstania stosunku najmu i bez względu na dotychczasowy reżim, któremu stosunek najmu podlegał, kwestionowany przepis, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, nie realizuje założeń legislacyjnych, które miały polegać na „urealnieniu” czynszów regulowanych z drugiej zaś strony na utrzymaniu w ryzach czynszów umownych.

Trybunał Konstytucyjny, w uzasadnieniu do powyższego wyroku, krytycznie odniósł się do mechanizmu podwyżek czynszu przyjętego przez ustawodawcę w art. 9 ust. 3. Uzasadniając swoje stanowisko odwołał się do argumentów jakimi posługiwał się oceniając art. 56 ust. 2 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w wyroku z dn. 12. 01. 2000 r. sygn. akt. P. 11/98,

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że regulacja zawarta w kwestionowanym przepisie jest równoznaczna z dalszym naruszaniem prawa własności określonej grupy właścicieli, z którymi stosunek najmu został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu albo na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami. Ustawodawca nie tylko nie zweryfikował stawek czynszu regulowanego, uznanych za niekonstytucyjne, ale dodatkowo, poprzez wprowadzenie restrykcyjnego przepisu dotyczącego podwyżek czynszu, praktycznie zamroził ich wysokość na poziomie, którego nie da się pogodzić z konstytucyjnymi gwarancjami prawa własności.

Sytuacja właścicieli budynków mieszkalnych, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, objętych czynszem regulowanym jest obecnie mniej korzystna, niż ta pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych. Przyczyną pogorszenia sytuacji tej grupy właścicieli jest mechanizm przyjęty w art. 9 ust. 3 ustawy.

Jednocześnie, jak zauważył Trybunał, przepis ten w odniesieniu do czynszów określonych przez strony w drodze negocjacji oznacza zgodę ustawodawcy na ekonomicznie nieuzasadnione podwyżki, które kłócą się z celem ustawy jakim jest ochrona praw lokatorów.

W skardze konstytucyjnej skarżący wniósł również o stwierdzenie niezgodności art. 28 ust. 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z art. 64 ust 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Ustosunkowując się do tego zarzutu należy stwierdzić, że art. 28 ust 2 jest zgodny z wyżej wymienionymi przepisami Konstytucji. Przepis ten w brzmieniu *„Do dnia 31 grudnia 2004 r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu”* stanowi gwarancję praw przyznanych najemcom w ustawie z 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Przekroczenie tej granicy (3%) przed 2005 r. musiałoby zostać uznane za niezgodne z konstytucyjną zasadą ochrony praw nabytych. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 2 października 2002 r. uznał konieczność kontynuacji ochrony tej grupy lokatorów, którzy nawiązali stosunek najmu na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lokalu, a którym ustawodawca zagwarantował maksymalną wysokość czynszu w określonym czasie. Kształtowanie wysokości czynszu, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, ma służyć realizacji uprawnień właścicielskich ale jednocześnie nie może pomijać praw lokatorów. Przyjęcie w stawie określonych zasad ustalania stawek czynszu i jego podwyższania powinno stworzyć podstawy zachowania równowagi między prawem właściciela a prawem lokatora.

Sporządziła: Anna Janicka