



Warszawa, dnia 31 sierpnia 2006 r.

MINISTER BUDOWNICTWA

BM2d-053-338/06

**Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu RP**

Ustosunkowując się do kwestii poruszonych w oświadczeniu Pana Senatora Adama Bieli złożonego na 16 posiedzeniu Senatu w dniu 3 sierpnia br. uprzejmie informuję co następuje.

W celu uwzględnienia wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 (Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626), z dnia 17 maja 2006 r. sygn. akt K 33/05 (Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602) oraz uwag Trybunału zawartych w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. sygn. akt S 1/05, Ministerstwo Budownictwa przygotowało projekt ustawy nowelizującej ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Projekt został w dniu 29 sierpnia br. przyjęty przez Radę Ministrów i wkrótce trafi do Sejmu RP.

W postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie określają, na podstawie jakich kryteriów sądy powszechne mają dokonywać kontroli podwyżek czynszów i opłat za używanie lokali. Prowadzi to do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia praw i obowiązków zarówno właścicieli, jak i lokatorów.

Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów (...) mają przede wszystkim na celu doprecyzowanie zasad dokonywania podwyżek czynszów albo innych opłat za używanie lokalu.

Nawiązując do pytania zawartego w oświadczeniu Pana Senatora uprzejmie informuję, że powyższe zmiany doprecyzują również zasady dokonywania podwyżek czynszów w stosunkach najmu nawiązanych na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lokalu znajdującego się w kamieniach.

Informuję również, że część z postulowanych przez Trybunał Konstytucyjny rozwiązań, polegających na stworzeniu tzw. „lustra czynszowego” zostało wprowadzone do projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie rozwiązanie zostało przyjęte ze względu na wykorzystanie przy tworzeniu „lustra czynszowego” danych dostarczanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Odnosząc się do poruszonego w oświadczeniu Pana Senatora problemu spraw sądowych przekazuję poniżej informacje dotyczące ilości spraw jakie wpłynęły do sądów po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 (Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626), w którym uznał przepisy ograniczające podwyżki czynszów za niekonstytucyjne.

Wykonując zadanie nałożone przez Radę Ministrów na Ministra Infrastruktury w dniu 26 kwietnia br., a dotyczące „Przeprowadzenia analizy kształtowania się wysokości czynszów w prywatnych kamienicach w poszczególnych miastach” Minister Infrastruktury zwrócił się do Ministra Sprawiedliwości o spowodowanie monitorowania sytuacji w zakresie kierowanych do sądów spraw dotyczących podwyżek czynszów i przekazywanie do Ministerstwa Infrastruktury okresowych informacji dotyczących wpływających i rozstrzygniętych przez sądy spraw, ze zwróceniem uwagi na treść rozstrzygnięcia sądu co do uwzględnienia, bądź nieuwzględnienia powództwa lokatora.

Pismem z dnia 15 maja br. nr DSP-II-5000-132/05 Ministerstwo Sprawiedliwości poinformowało, że w okresie od 1 października 2005 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. w całym kraju do sądów rejonowych wpłynęło łącznie 584 spraw dotyczących podwyżek czynszów (102% wpływu z poprzedniego kwartału). Co pozwala stwierdzić, że od momentu ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 19 kwietnia 2005 r. w całym kraju do końca roku 2005 wpłynęło około 1100 spraw dotyczących podwyżek czynszów.

Ministerstwo Budownictwa nie posiada wprawdzie danych pozwalających wprost oszacować skalę podwyżek czynszów jakie zostały dokonane po ogłoszeniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 19 kwietnia 2005 r. ale na podstawie danych przekazanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości oraz szacując, że jedynie 5-10% podwyżek czynszów zostało zaskarżone przez lokatorów do sądu można wnioskować, że w skali kraju w roku 2005 dokonano 10-20 tys. znaczących podwyżek czynszów.

Porównując ww. dane do szacunków Pana Senatora dotyczących liczby mieszkań w prywatnych kamienicach (600 tys.) można oszacować, że jedynie w 1,7-3,2% przypadków dokonano znaczącej podwyżki czynszu.

Tym samym trudno określać skalę dokonywanych podwyżek jako lawinową.

Należy oczywiście zgodzić się z oceną Pana Senatora, że bardzo krzywdzące dla osób często uczciwych i szanowanych są dotykające ich podwyżki czynszu ale nie sposób na drodze ustawowej wyłączyć je spod wspólnego dla wszystkich reżimu dokonywania podwyżek.

Odpowiadając na drugie pytanie Pana Senatora informuję, że w wyroku z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie Hutten-Czapska przeciwko Polsce, Europejski Trybunał Praw Człowieka orzekł m.in. orzekł, że:

„3. Uznaje głosami szesnastu do jednego, że powyższe naruszenie (art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych

Wolności – Min. Bud.) wynika z systemowego problemu związanego z nieprawidłowym funkcjonowaniem legislacji krajowej w zakresie, w jakim:


(a) ograniczała ona i nadal ogranicza prawa właścicieli domów, włączając wadliwe przepisy dotyczące ustalania czynszów;

(b) nie przewidywała i nadal nie przewiduje żadnej procedury ani mechanizmu umożliwiającego właścicielom domów pokrycie strat poniesionych w związku z należywym utrzymaniem budynków;”.

Jak wynika z powyższego, zdaniem ETPCz obecne przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powodują dysproporcję na niekorzyść właścicieli jeżeli chodzi o rozłożenie praw i obowiązków stron stosunku prawnego dotyczącego lokalu. Z związku z taką oceną ewentualne dalsze zmiany w ww. ustawie powinny iść w kierunku, który pozwoli na zrównoważenie praw lokatorów i właścicieli, co również wynika z ww. wyroku ETPCz.

Należy jednocześnie zaznaczyć, iż z ww. wyroku ETPCz nie wynika ani konieczność ani możliwość dokonywania podwyżek czynszów. Tak więc w związku z tym wyrokiem nie powstała konieczność zaproponowania w przyszłorocznym budżecie stosownych środków finansowych dla rekompensaty podwyżki czynszów w kamienicach prywatnych a wynikającej z decyzji Europejskiego Trybunału Praw Człowieka.

Podsumowując chciałbym zapewnić Pana Marszałka, że zagadnienia ochrony lokatorów przed nadmiernymi podwyżkami czynszów, zwłaszcza dotyczących mieszkań stanowiących własność osób prywatnych są i będą przedmiotem zainteresowania Rządu a zwłaszcza Ministerstwa Budownictwa. Wyrażam nadzieję, że w wyniku wyroków Trybunału Konstytucyjnego i uzupełnień przepisów prawnych ochrona ta będzie coraz skuteczniejsza.



Z upoważnienia  
MINISTRA BUDOWNICTWA  
Piotr Styczeń  
Sekretarz Stanu

Do wiadomości:

1. Departament Spraw Parlamentarnych  
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

2. Sekretariat Ministra  
Ministerstwo Budownictwa