

**Komunikat**  
**Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości**  
z dnia 11 maja 2005 r.  
w sprawie: podwyżek czynszów w 2005 r.

## **Wstęp**

Od dnia 26 kwietnia 2005 r. właściciele nieruchomości mają historyczną szansę zlikwidowania skutków państwowej kontroli czynszów rujnującej nasze budynki od czasów I Wojny Światowej. Doszło do tego dzięki konsekwentnej walce uwieńczony wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r.

Nadszedł czas decyzji. Waga tych decyzji jest olbrzymia. W istocie będzie od nich zależeć sukces właścicieli na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Muszą być one podjęte w sposób świadomy z pełną wiedzą o ich skutkach i konsekwencjach.

O ile do tej pory najczęściej podejmowaliśmy działania w oparciu o przesłanki prawne, to obecnie na pierwszy plan wysuwają się zagadnienia ekonomiczne. Normy prawne stają się typowym narzędziem, które doprowadzi do celu określonego przez właściciela nieruchomości. Skuteczność naszych działań będzie uwarunkowana wiedzą, konsekwencją, sprytem i szczęściem.

## **Wyrok**

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 Trybunał Konstytucyjny stwierdził niekonstytucyjność:

1. art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w części uniemożliwiającej podwyżki więcej niż o 10 % rocznie po przekroczeniu przez czynsz poziomu 3 % wartości odtworzeniowej oraz
2. art. 9 ust. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uniemożliwiający podwyżkę czynszu o więcej niż 10 % w przypadku, gdy dotychczasowy czynsz nie był wyższy niż 3 % wartości odtworzeniowej, a podwyższony przekraczał ten poziom.

Oba zaskarżone przepisy utraciły swoją moc obowiązującą z dniem 26 kwietnia 2005 r. po opublikowaniu treści orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Ustaw Nr 69 z 2005 r..

Ustawa wprowadza dwie drogi podwyżek czynszu. Pierwsza to podwyżki uzasadnione kosztami utrzymania nieruchomości formalnie bez górnego limitu, poddane ewentualnej kontroli sądowej. Druga to podwyżki czynszu o 10 % rocznie, których w zasadzie lokator nie może kwestionować na drodze sądowej.

W istocie wyrok Trybunału oznacza możliwość podwyższenia czynszu do poziomu rynkowego, co wypełnia obietnicę ustawodawcy z 1994 r.

## **Wybór**

Właściciele nieruchomości po raz pierwszy od prawie 100 lat mają możliwość eliminacji skutków ingerencji państwa w czynsze wynajmowanych lokali mieszkalnych.

Stan naszych domów jest zły. W celu doprowadzenia ich do stanu umożliwiającego skuteczną konkurencję na rynku domy wymagają poważnych nakładów remontowych i modernizacji. Niektóre taniej będzie wyburzyć i wybudować nowe. W celu podjęcia optymalnej decyzji

właściciele powinni w pierwszej kolejności zdecydować jakie mają być losy budynku i jak sfinansować realizację decyzji o remoncie i modernizacji czy odtworzeniu budynku.

Podjęcie decyzji o remoncie i modernizacji lub odtworzeniu budynku wymaga oceny kosztów tych przedsięwzięć. Najobiektywniejszą ocenę może dokonać rzeczoznawca budowlany, który sporządzi kosztorys tak ewentualnego remontu jak i odtworzenia budynku po jego rozbiórce. Taka ekspertyza pozwoli właścicielom nie tylko zminimalizować ryzyko podjęcia błędnej decyzji, ale również może stanowić podstawę oceny wysokości koniecznej podwyżki czynszu. W części dotyczącej uzasadnienia podwyżki przedstawiamy uproszczoną metodę oceny kosztów niezbędnych prac, podkreślając że najmniejsze ryzyko błędne powstanie przy skorzystaniu z usług rzeczoznawcy.

Po ocenie niezbędnych nakładów koniecznym będzie dokonanie wyboru sposobu sfinansowania prac. Dostrzegamy następujące źródła finansowania:

1. sfinansowanie prac z podwyżki czynszu,
2. sfinansowanie prac ze środków z odszkodowań od Skarbu Państwa,
3. sfinansowanie prac ze środków własnych właściciela.

W wariantach nr 1 i 3 przeważnie będzie zachodziła konieczność skorzystania z długoterminowego kredytu bankowego. Prace remontowe i modernizacyjne lepiej wykonać bowiem w krótkim horyzoncie czasowym z uwagi na mniejsze koszty robót budowlanych i mniejszą uciążliwość dla najemców komercyjnych, niż prowadzić je nawet przez kilkanaście lat.

Sugerujemy, że optymalnym dla właściciela rozwiązaniem będzie sfinansowanie prac z podwyżki czynszu lub z odszkodowań od Skarbu Państwa. Wybór pomiędzy jedną z tych dwóch metod winien zależeć przede wszystkim od polityki właściciela w stosunku do lokatorów kwaterunkowych.

W sytuacji zakorzenionego konfliktu optymalnym będzie położenie nacisku na sfinansowanie prac z podwyżki czynszów. Trzeba jednak mieć przy tym świadomość, że skala takiej podwyżki w większości przypadków będzie skutkować wyprowadzką lokatora. Oznacza to konieczność zabezpieczenia sobie jednego z pozostałych źródeł finansowania.

Właściciele mniej zdeterminowani do rozwiązania dotychczasowego najmu mogą w części sfinansować roboty z podwyżki czynszu, a w części z odszkodowań od Skarbu Państwa.

## **Zasady podwyższania czynszu**

Każda podwyżka czynszu musi być dokonana poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu w formie pisemnej pod rygorem nieważności<sup>1</sup>. Dla celów dowodowych podwyżkę należy wręczyć lokatorowi za pokwitowaniem, lub wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (ZPO). Polecamy to ostatnie rozwiązanie, gdyż nieodebranie przez lokatora listu poleconego z ZPO wysłanego na jego ostatni adres jest traktowane na równi z doręczeniem<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 8a ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.)

<sup>2</sup> Art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.)

Podwyżek czynszu nie można dokonywać częściej niż co 6 miesięcy<sup>3</sup>. Oczywiście ten zakaz nie dotyczy podwyższanie opłat niezależnych od właściciela (woda, ścieki, śmieci, energia, gaz).

W zależności od skali podwyżki ustawodawca różnicuje termin wypowiedzenia czynszu, prawo żądania przez lokatora przedstawienia mu przyczyn i kalkulacji podwyżki oraz prawo zaskarżenia podwyżki do sądu<sup>4</sup>.

<b>Wysokość podwyżki</b>	<b>Termin wypowiedzenia</b>	<b>Prawo żądania określenia przyczyny i kalkulacji</b>	<b>Prawo zaskarżenia do sądu</b>
podwyżka nie przekracza 10 % dotychczasowego czynszu	jeden miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego	nie	nie
podwyżka przekracza 10 % dotychczasowego czynszu, ale poziom podwyższonego czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej	trzy miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego	nie	nie
podwyżka przekracza 10 % dotychczasowego czynszu, a poziom podwyższonego czynszu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej	trzy miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego	tak	tak

## **Uzasadnienie podwyżki**

W przypadku, gdy podwyżka przekracza 10 % dotychczasowego czynszu, a poziom podwyższonego czynszu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej na pisemne żądanie lokatora właściciel w ciągu siedmiu dni powinien przedstawić lokatorowi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację<sup>5</sup>.

Z ostrożności procesowej oficjalną przyczyną podwyżki powinna być w każdym przypadku konieczność sfinansowania przez czynsz kosztów utrzymania i odtworzenia nieruchomości oraz zapewnienia właścicielowi godziwego zysku.

Ustawodawca nie sprecyzował szczegółów: ani wskazania przyczyn podwyżki, ani kalkulacji. W celu zminimalizowania szans lokatora na sukces w sądzie (w przypadku zaskarżenia podwyżki) podwyżka powinna być obliczana relatywnie szczegółowo, z tym że lokatorowi winien być przedstawiany wynik kalkulacji o ograniczonym, co do szczegółowości zakresie.

Największą częścią składową czynszu są koszty technicznego utrzymania nieruchomości obejmujące naprawy, konserwacje, remonty bieżące i kapitalne.

W większości naszych budynków konieczne są remonty kapitalne obejmujące wymianę praktycznie całej tzw. wykończeniówki (np. instalacje, stolarka, tynki) oraz naprawę

<sup>3</sup> Art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.)

<sup>4</sup> Art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.) oraz art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

<sup>5</sup> Art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.)

elementów konstrukcyjnych (np. dach, izolacje przeciwwilgociowe fundamentów). Koszt remontu kapitalnego można szacunkowo określić na podstawie poniższego zestawienia. Sporządzono go dla wartości odtworzeniowej równej 2.200 zł/m<sup>2</sup>, budynku o powierzchni użytkowej 800 m<sup>2</sup> i przykładowego remontu obejmującego wykończeniówkę.

Lp.	Elementy budynku o wartości odtworzeniowej 2.200 zł/m <sup>2</sup> x 800 m <sup>2</sup> =1.760.000 zł	Wartość odtworzeniowa (1)	% wartości odtworzeniowej (2)	Koszt	
				elementu (1)*(2)	remontu
1	Roboty ziemne	1 760 000	1,90%	33 440	0
2	Fundamenty, ściany, stropy i schody	1 760 000	38,70%	681 120	0
3	Balustrady	1 760 000	0,40%	7 040	0
4	Więźba	1 760 000	1,80%	31 680	0
5	Pokrycie dachu	1 760 000	1,20%	21 120	0
6	Odwodnienie dachu i blacha	1 760 000	0,80%	14 080	14 080
7	Tynki zewnętrzne	1 760 000	1,80%	31 680	0
8	Okna	1 760 000	5,40%	95 040	95 040
9	Oszklenie	1 760 000	0,80%	14 080	14 080
10	Drzwi	1 760 000	4,50%	79 200	79 200
11	Tynki wewnętrzne	1 760 000	4,50%	79 200	79 200
12	Podłóża i podłogi	1 760 000	6,30%	110 880	110 880
13	Malowanie ścian, sufitów i stolarki	1 760 000	2,40%	42 240	42 240
14	Centralne ogrzewanie	1 760 000	5,80%	102 080	102 080
15	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 760 000	8,90%	156 640	156 640
16	Instalacja gazu	1 760 000	3,30%	58 080	58 080
17	Instalacje elektryczne, antenowe, odgromowe	1 760 000	2,30%	40 480	40 480
18	Pozostałe	1 760 000	9,20%	161 920	161 920
<b>Razem:</b>		-	<b>100,00%</b>	<b>1 760 000</b>	<b>953 920</b>

W założonym przypadku koszt remontu wyniesie ok. 953.920 zł. Zaznaczamy, że aby obiektywnie ocenić koszt prac remontowych najlepiej zlecić wykonanie ekspertyzy rzeczoznawcy. Jest to wręcz konieczne w przypadku wątpliwości w zrozumieniu prezentowanego toku rozumowania.

Kolejnym etapem jest określenie sposobu finansowania remontu. W przypadku kredytu bankowego do kosztów uzasadniających podwyżkę musimy bowiem doliczyć prowizje bankowe i odsetki. W określeniu sumy odsetek zapłaconych w całym okresie kredytowania w stosunku do kwoty zaciągniętego kredytu, przy miesięcznych spłatach równych rat kapitałowo-odsetkowych, pomoże poniższa tabela.

Okres spłaty	Stopa procentowa rocznie				
	0%	5%	10%	15%	20%
5	0,0%	13,2%	27,5%	42,7%	59,0%
10	0,0%	27,3%	58,6%	93,6%	131,9%
15	0,0%	42,3%	93,4%	151,9%	216,1%
20	0,0%	58,4%	131,6%	216,0%	307,7%
25	0,0%	75,4%	172,6%	284,2%	403,5%
30	0,0%	93,3%	215,9%	355,2%	501,6%

Przyjmujemy, że skorzystamy z dwudziestoletniego kredytu hipotecznego o oprocentowaniu 10 % w skali rocznej i prowizji 2 %. Koszt jego obsługi w całym okresie kredytowania wyniesie:

odsetki 131,6 % x 953.920 zł = 1.255.358 zł  
 prowizja 2 % x 953.920 zł = 19.078 zł  
 razem 1.274.436 zł.

Nie bądźmy zaskoczeni że zaciągnięcie kredytu 953.920 zł będzie nas kosztowało w sumie aż 1.274.436 zł odsetek i prowizji przez cały okres kredytowania. Jest to typowa cecha kredytów długoterminowych.

Średni miesięczny koszt obsługi kredytu (z uwzględnieniem prowizji) wyniesie:  $(953.920+1.274.436)/240$  m-cy = 9.285 zł.

Uzupełniając o powyższe dane, znane nam bieżące koszty utrzymania nieruchomości otrzymamy przykładową kalkulację czynszu w budynku o założonej powierzchni 800 m<sup>2</sup>, którą można przedstawić lokatorom:

Pozycja kalkulacyjna	Miesięcznie	zł/m <sup>2</sup> m-c	% wartości odtworzeniowej rocznie
Koszty administrowania (firma)	640	0,80	0,44%
Bieżące naprawy i konserwacje	800	1,00	0,55%
Utrzymanie czystości	400	0,50	0,27%
Ubezpieczenie	176	0,22	0,12%
Podatek od nieruchomości	36	0,05	0,02%
Nieściągalne należności	500	0,63	0,34%
Pozostałe koszty bieżące	200	0,25	0,14%
Koszt remontu	9 285	11,61	6,33%
Amortyzacja (1,5 % od wartości odtworzeniowej)	2 200	2,75	1,50%
Zysk (stopa 2 % wartości odtworzeniowej p.a.)	2 933	3,67	2,00%
<b>Razem</b>	<b>17 170</b>	<b>21,46</b>	<b>11,71%</b>

Powyższa przykładowa rzetelna kalkulacja wskazuje, że bez trudu możemy udowodnić konieczność podwyżki czynszu nawet do poziomu ok. 20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Z uwagi na fakt, że czynsze rynkowe kształtują się na poziomie 10-15 zł/m<sup>2</sup> (za wyjątkiem Warszawy) zalecamy podwyższyć czynsz do tego niższego – rynkowego poziomu, przedstawiając lokatorowi pełną kalkulację oraz zaznaczając że robimy to ze względu na wrażliwość społeczną.

Oczywiście w przypadku, gdy koszty remontu będą finansowane ze wsparciem od Skarbu Państwa kalkulacja czynszu winna to uwzględniać przez obniżenie kosztu remontu.

Podkreślamy, że w przypadku jakichkolwiek wątpliwości właściciele powinni skorzystać się z porad fachowych doradców.

## Zaskarżanie podwyżek

Lokator może wnieść do sądu powództwo w sprawie każdej podwyżki czynszu dokonanej zgodnie z prawem przez właściciela nieruchomości.

Jednak tylko w przypadku podwyżki przekraczającej 10 % dotychczasowego czynszu, po której poziom podwyższonego czynszu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej (dalej nazywanej 10+3+) sąd jest uprawniony do badania zasadności podwyżki<sup>6</sup>. W pozostałych przypadkach lokator jest skazany już w chwili wytoczenia powództwa na klęskę.

Lokator ma możliwość zaskarżenia podwyżki 10+3+ jedynie w ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia wypowiedzenia. Termin ten jest terminem zawitym prawa materialnego. Jego przekroczenia będzie skutkowało oddaleniem powództwa bez rozpoznania merytorycznego sprawy.

<sup>6</sup> Art. 8a ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 z 2005 r.)

W celu zniechęcenia lokatora do korzystania z drogi sądowej zalecamy informować lokatora w piśmie przedstawiającym przyczyny i kalkulację podwyżki o:

1. dokonaniu podwyżki poniżej poziomu uzasadnionego kalkulacją,
2. przygotowaniu właściciela do udowodnienia w sądzie zasadności podwyżki,
3. poniesieniu przez lokatora kosztów oddalenia powództwa obejmujących m.in. koszt zastępstwa adwokackiego właściciela oraz koszt opinii biegłego (ych) sądowego (ych),
4. konieczności naprawy przez lokatora szkody wywołanej niezasadnym powództwem.

W sprawie zasadności podwyżki 10+3+ obowiązek dowodowy ciąży na właścicielu nieruchomości. Tym samym już w odpowiedzi na pozew właściciel powinien sformułować wnioski dowodowe o:

1. przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność kosztów remontów koniecznych do wykonania w budynku właściciela,
2. przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów na okoliczność że podwyższony czynsz jest nie wyższy niż czynsz rynkowy.

Z uwagi na ekonomikę postępowania zalecamy złożenie wniosku o połączenie ewentualnych kilku spraw wniesionych przez lokatorów w sprawie podwyżki czynszów celem łącznego rozpoznania<sup>7</sup>.

Do czasu rozpoznania sporu lokator ma obowiązek płacić czynsz dotychczasowy. Przepisy milczą, czy po przegranej sporze lokatora obciąża różnica pomiędzy czynszem skutecznie podwyższonym, a faktycznie płaconym. Nawet przy skrajnie niekorzystnej dla właściciela wykładni można obciążyć lokatora roszczeniem odszkodowawczym za powstałą w ten sposób szkodę w majątku właściciela.

## **Łagodzenie społecznych skutków podwyżek**

Sugerujemy, aby dokonując podwyżki właściciele nieruchomości informowali lokatorów o podjęciu działań w celu uzyskania od Skarbu Państwa zadośćuczynienia za bezprawie legislacyjne wyrządzone właścicielom nieruchomości przynajmniej od 1994 r.

Można przy tym wskazać, że w przypadku uzyskania od Skarbu Państwa realnego zadośćuczynienia będzie ono przeznaczone m.in. na zlikwidowanie luki remontowej, co umożliwi w przyszłości znaczną obniżkę czynszu do poziomu pokrywającego koszty eksploatacji bieżącej, amortyzację i godziwy zysk. Szacunkowo można przewidywać, że w takim wypadku obniżka czynszu może sięgnąć nawet 30-50 %. Rozwiązanie to stanowi wypełnienie wskazań Trybunału Konstytucyjnego dotyczących konieczności systemowego rozwiązania problemu czynszów w Polsce. Z punktu widzenia interesu właściciela jest w praktyce neutralne, czy środki na remont kapitalny będą pochodzić od najemców, czy też od Skarbu Państwa.

Ponadto proponujemy, aby w związku z podwyżkami czynszu do poziomu rynkowego jednocześnie sugerować lokatorom możliwość zawarcia w uzasadnionych przypadkach porozumień co do rozliczenia z częścią podwyższonego czynszu poprzez potrącenie ewentualnych zaszłości typu np. nakłady lokatora na ulepszenie przedmiotu najmu, nadpłaty czynszu dokonane przez lokatora. Rozwiązanie to umożliwi likwidację roszczeń lokatora po zakończeniu najmu poprzez ich wcześniejsze spełnienie przez właściciela w proponowanej wyżej formie.

---

<sup>7</sup> Art. 219 Kodeksu postępowania cywilnego.

W przypadkach podyktowanych uzasadnionymi względami humanitarnymi proponujemy sygnalizowanie lokatorom, że ewentualnie niezapłacona przez lokatora część dokonanej podwyżki może być przez właściciela umorzona na podstawie odrębnego oświadczenia woli np. przy okazji świąt.

I wreszcie w szczególnych przypadkach można zaproponować lokatorowi zawarcie porozumienia o warunkach i terminie rozwiązania najmu w zamian za niepodwyższanie czynszu do poziomu uzasadnionego kalkulacją i sytuacją rynkową.

## **Sytuacja polityczna**

Po raz pierwszy od lat nie doszło do podjęcia przez Rząd i Parlament próby zablokowania podwyżek tak jak w lipcu 2001 i grudniu 2004 r. Jest to efektem m.in. zdecydowanych kroków podjętych przez OSWN i zapowiedzi konieczności naprawienia przez Skarb Państwa szkód wyrządzonych właścicielom nieruchomości bezprawiem legislacyjnym w latach 1994-2005.

Wkrótce należy się spodziewać zaoferowania przez ustawodawcę zachęt dla właścicieli, aby nie podwyższali czynszów. Zachęty te mają mieć postać ekonomiczną. Właściciele, którzy nie podwyższą czynszu ponad pewien poziom będą mogli skorzystać prawdopodobnie z długoterminowego kredytu, gwarancji kredytowych i zwolnień podatkowych.

Jesteśmy jednak pewni, że te bodźce ekonomiczne będą w znikomym stopniu naprawiać szkody wyrządzone właścicielom. Kredyt ma być bowiem spłacany ze środków właściciela, a jego oprocentowanie może stać się wyższe niż poziom rynkowych stóp procentowych. Gwarancje kredytowe są przysłowiowym kwiatkiem do kożucha w sytuacji gdy dysponujemy pierwszorzędnym zabezpieczeniem kredytów w postaci hipoteki. Zwolnienia podatkowe są iluzoryczne w sytuacji, gdy wykonywane remonty i modernizacje wprost zwiększą koszty uzyskania przychodów (bezpośrednio, czy poprzez amortyzację) do celów ustalenia podstawy opodatkowanie podatkiem dochodowym, jak i wysokość podatku naliczonego od zakupów, odliczanego od podatku należnego (dotyczy podatników VAT).

Powyższa ocena jest podyktowana znaną nam wolą polityczną wszystkich sił politycznych w kraju oraz prognozowanym przez nas stopniowym pogarszaniem się stanu finansów publicznych w Polsce.

Przygotowywane są m.in. restrykcyjne wobec wszystkich właścicieli nieruchomości w Polsce przepisy techniczno-budowlane w szczególności w zakresie certyfikatów energetycznych budynków, od których posiadania ma być uzależniona nawet sama możliwość wynajęcia, czy sprzedaży nieruchomości.

Ponadto organizacje lokatorskie zdradziły, że ich celem strategicznym jest bezprawne zmuszenie właścicieli nieruchomości do sprzedaży lokatorom lokali za jedynie 5-10 % ich rzeczywistej wartości, uzasadniając to niskimi kontrolowanymi przez Państwo czynszami (Komunikat Międzynarodowej Unii Lokatorów z marca 2005 r. sprawie wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 22 lutego 2005 r. sygn. akt 35014/97)

Zmusza to nas do podjęcia skutecznych działań w celu podwyższenia czynszów i uzyskania odszkodowań od Skarbu Państwa za bezprawie legislacyjne w latach 1994-2005.

## **Odszkodowania**

W dniu 18 kwietnia 2005 r. powstała IUSTA CAUSA Spółka z o.o. (słuszna sprawa) z siedzibą w Gdyni przy ul. Korzeniowskiego 14. Założycielem spółki, która jest przedsięwzięciem prywatnym, jest Tomasz Urbaś. Zadaniem tego podmiotu będzie dochodzenie odszkodowań od Skarbu Państwa za szkody wyrządzone właścicielom nieruchomości przez bezprawie

legislacyjne które popełnił Skarb Państwa w latach 1994-2005. Najważniejsze cechy przygotowanego prawnego systemu dochodzenia odszkodowań to:

1. uzyskanie zadośćuczynienia od Skarbu Państwa za wyrządzone właścicielom nieruchomości bezprawie legislacyjne w wysokości przeciętnie ok. 1.000,00 za metr kwadratowy, które może posłużyć do sfinansowania remontu kapitalnego budynku,
2. prowadzenie wszystkich czynności umożliwiających uzyskanie odszkodowanie na rzecz właściciela nieruchomości przez IUSTA CAUSA Spółka z o.o. bez konieczności osobistego udziału właściciela nieruchomości, w tym w trakcie rozpraw sądowych,
3. bezkonkurencyjnie niskie koszty dochodzenia odszkodowań – ponad dziesięciokrotnie niższe niż w przypadku indywidualnego powództwa właściciela nieruchomości, obejmujące tak pełną obsługę prawną jak i wpisy sądowe,
4. zasygnalizowanie wysuwanym roszczeniem, że za bezprawie legislacyjne należy ponieść odpowiedzialność finansową, co w przyszłości doprowadzi do zarzucenia na poły kryminalnych pomysłów niekonstytucyjnego łamania praw właścicieli nieruchomości przez Parlament.

Strategicznym celem IUSTA CAUSA Spółka z o.o. jest uzyskanie odszkodowań dla minimum 10.000 właścicieli nieruchomości w Polsce. W takim przypadku kwota roszczenia wysuwanego w stosunku do Skarbu Państwa sięgnie ok. 2,6 mld zł.

Jednocześnie IUSTA CAUSA Spółka z o.o. będzie świadczyć właścicielom usługi doradcze w zakresie planowania strategicznego, w tym podwyżek czynszów.

IUSTA CAUSA Spółka z o.o. rozpocznie publiczną działalność jeszcze w maju 2005 r. Rozpocznie się wówczas zawieranie umów z właścicielami. Skierowania sprawy na drogę sądową przeciwko Skarbowi Państwa można się spodziewać na pod koniec 2005 r. po wyczerpaniu przedprocesowych metod spełnienia świadczenia.

**Opracował:** Tomasz Urbaś

## **Kontakty**

**Helena Perlicka** Przewodnicząca OSWN

kontakt wyłącznie dla mediów – 0 58 620 89 53

**Tomasz Urbaś** Wiceprzewodniczący OSWN

kontakt w sprawach doradztwa – 058 661 42 28

kontakt w sprawie odszkodowań – 0 660 910 863

poczta elektroniczna: [tomasz.urbas@oswn.pl](mailto:tomasz.urbas@oswn.pl) lub [tomasz.urbas@wp.pl](mailto:tomasz.urbas@wp.pl)