

Warszawa dn. 13. 07. 2001r.

Polska Unia  
Właściciele Nieruchomości  
Członek U.I.P.I  
Siedziba Prezydenta  
00-582 Warszawa, al. Szucha 16/5

Trybunał Konstytucyjny  
Al. J. Szucha 12 a  
00-918 Warszawa

## WNIOSEK

W oparciu o art. 191 ust. 1, p.4 Konstytucji RP oraz art. 20 ust. 1, ustawy “ o Trybunale Konstytucyjnym”, Polska Unia Właściciele Nieruchomości występuje do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie zgodności z artykułami: 20;21;32;64;75 Konstytucji RP, artykułów 9 i 28 ustawy: “ o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” z dn. 21 czerwca 2001r. (Dz. U. 71, poz. 733).

## UZASADNIENIE

Ustawa “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” z dnia 21 czerwca 2001r. zawiera wiele artykułów, których zgodność z Konstytucją jest problematyczna.

Niniejszy wniosek dot. wyłącznie art. 9 i 28 naruszających art. 20;21;32;64;75 Konstytucji RP.

Art. 20 Konstytucji RP głosi: “Społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej”

Artykułem 28 ustawy: “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, ustawodawca ograniczył możliwość pobierania czynszu do końca 2004r. do maximum 3% wartości odtworzeniowej. Wartość ta narzucona bez jakiegokolwiek wyliczenia nie pokrywa nawet niezbędnych kosztów bieżącej eksploatacji budynków nie mówiąc o koniecznych remontach domów zdewastowanych rabunkową, socjalistyczną gospodarką lokalową. Niezbędna wysokość czynszu winna się kształtować minimum 4, 5% wartości odtworzeniowej (tak, jak w propozycji rządowej opartej na wyliczeniach instytutów naukowych), co w dalszym ciągu nie zawierałoby nadal zysku właściciela. Narzucanie ustawą stawki czynszowej, znacznie poniżej niezbędnych kosztów jest niczym innym jak kontynuacją po dziś dzień socjalistycznej koncepcji “publicznej gospodarki lokalowej”, która to koncepcja nie ma nic wspólnego ze “społeczną gospodarką rynkową” gwarantowaną art. 20 Konstytucji RP, gdyż artykuł ten jednoznacznie stymuluje

rozwój działalności gospodarczej, opartej na własności prywatnej zakładającej także dialog i współpracę partnerów, w tym przypadku najemców i wynajmujących. Art. 28 ustawy “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, jak i cała ustawa, wyklucza jakiegokolwiek działanie partnerskie i likwiduje gospodarkę rynkową w sferze mieszkalnictwa.

Art.9 ustawy “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” dodatkowo wzmacnia destrukcyjne działanie art. 28 w/w ustawy, gdyż zamraża możliwość podwyżek czynszu, choćby do 3% wartości odtworzeniowej nawet za 80 lat (wg wyliczeń Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast). Jednocześnie art. 9 ustawy paraliżuje rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem, gdyż łamie podstawową zasadę wolnego rynku, jaką jest swoboda zawierania umów.

Art.21 Konstytucji RP głosi:

“1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.  
2. wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.”

Art.9 ustawy “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” zachowuje czynsz regulowany (choć znikła nazwa czynszu regulowanego), stanowiący element “publicznej gospodarki lokalowej”, która zmierzała do przejścia prywatnej własności na rzecz socjalistycznego państwa. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 12 stycznia 2000r. (sygn. akt. P. 11/98) uznał regulację czynszu za niezgodną z Konstytucją RP. Jakiegokolwiek ingerowanie w prawo dysponowania swoją własnością jest sprzeczne z art.1 Protokołu Pierwszego do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Paryż, 20 luty 1952r.), który to Protokół został przez Państwo Polskie parafowany. W wyroku Marckx § 63 z dnia 13 kwietnia 1979r. (orzecznictwo Trybunału Europejskiego Seria A N° 31) Trybunał Europejski dokonywał wykładni stwierdzenia:

“Le droit de disposer de ses bien est un element traditionnel du droit de propriete”.

Że dysponowanie swoją własnością oznacza m. in. wchodzenie w stosunki prawne takie, jak: sprzedaż, wynajem, dzierżawę.

Art.32 Konstytucji RP: “1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do wolnego traktowania przez władze publiczne. 2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny”.

Art. 9 i 28 ustawy “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” ewidentnie naruszają art. 32 Konstytucji RP. Nie jest równością wobec prawa dyskryminowanie grupy właścicieli nieruchomości poprzez zmuszanie ich do finansowania grupy lokatorów i to podwójnie. Po pierwsze nakazuje się właścicielowi pokrywanie ze swoich środków większości kosztów, które lokator w jego domu winien przeznaczyć na zabezpieczenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Po drugie poprzez płacone podatki dofinansowuje kolejnych lokatorów zamieszkujących zasoby gmin.

Art. 64 Konstytucji RP:

“ 1. Każdy ma prawo do własności innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza istoty prawa własności”.

Artykuły 9 i 28 ustawy “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” władze publiczne jakimi są również Sejm RP oraz Prezydent RP złamały prawa wynikające z art. 75 Konstytucji RP rozciągając ochronę lokatorów do absurdu polegającego na tym iż zaniżonym czynszem chroniona jest cała grupa lokatorów “z nadania” decyzji kwaterunkowych podczas trwania “publicznej gospodarki lokalowej” oraz ich spadkobiercy (już trzecie pokolenie!), a nie osoby będące w faktycznej biedzie. Władze publiczne wychodzą z błędnego założenia, iż polityka sprzyjająca zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych ma się opierać na wykorzystywaniu osób fizycznych posiadających nieruchomości do wynajmu do zaspokajania potrzeb innych osób fizycznych.

Przyjęte w ustawie “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” rozwiązania są równoznaczne z wywłaszczeniem bez odszkodowania. Ograniczenie czynszów nie pokrywających potrzebnych kosztów utrzymania, a jednocześnie obowiązki finansowe nałożone innymi ustawami (np. Prawo budowlane), z których właściciel nie jest w stanie się wywiązać prowadzą do ukrytego wywłaszczenia bez odszkodowania. W związku z tym właściciele zmuszeni będą skorzystać z art. 77 Konstytucji RP, który im odszkodowania gwarantuje.

PODPISANO PREZYDENT P U W N

Mirosław Szypowski