

II. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STANU FAKTYCZNEGO

Przedmiotem niniejszej skargi jest uchwalona przez Parlament Polski Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r., która weszła w życie z chwilą ogłoszenia w Dzienniku Ustaw R.P. Nr 71 poz.733 w dniu 10.07.2001r.

W dalszej części niżej zamieszczonych faktów związanych ze skargą Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości w Łodzi przedstawia opis drogi prawnej wyjaśniającej przyczynę powstania w/w Ustawy.

Całą sprawę zapoczątkował Wyrok z dnia 11.12.1997r. wydany przez Naczelny Sąd Administracyjny Ósrodek Zamiejskowy w Gdańsku po rozpoznaniu sprawy ze skargi sześciu właścicieli prywatnych na Uchwałę Rady Miasta Gdyni w przedmiocie czynszu regulowanego w odniesieniu do mieszkań, znajdujących się w domach właścicieli prywatnych, NSA stwierdził niezgodność z prawem zaskarżonej Uchwały – dowód: kserokopia Wyroku NSA z dnia 11.12.1997r. z uzasadnieniem.

Następnie Sąd Najwyższy w dniu 22.10.1998r. rozpoznał rewizję nadzwyczajną prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego od wyroku NSA Ósrodek Zamiejskowy w Gdańsku i nie ogłosił zapowiedzianego na dzień 4.11.1998r. werdyktu. Postanowił przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu RP pytanie prawne, co do zgodności, kluczowego w tej sprawie, Art.56 ust.2 Ustawy z dnia 2.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz.509) z przepisami Konstytucji RP, a także z Art.1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.

Sąd Najwyższy uznał za konieczne przeprowadzenie przez Trybunał Konstytucyjny oceny, czy Art.56 ust.2 Ustawy o najmie jest zgodny z Art.31 ust.3 Konstytucji RP, w którym zapisano między innymi, że ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnych wolności i praw nie mogą naruszać istoty tych praw

i wolności oraz z Art.64 ust.3 Konstytucji, zawierającym gwarancje istoty prawa własności.

Z postanowienia Sądu Najwyższego wynikało, iż jego wątpliwości wzbudziła również zgodność Art.56 ust.2 Ustawy o najmie z Art.32 Konstytucji statuującym zasadę równości. Zapisano w nim, iż nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. Następnie Trybunał Konstytucyjny miał zbadać, czy kwestionowany przepis jest zgodny z Art.2 Konstytucji mówiącym, iż Rzeczypospolita Polska jest demokratycznym państwem, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Sąd Najwyższy uznał ponadto za konieczne ustalenie przez Trybunał Konstytucyjny, czy Art.56 ust.2 Ustawy o najmie, nakazujący stosowanie czynszów regulowanych w domach prywatnych właścicieli, pozostaje w zgodności z Art.1 europejskiej konwencji, zobowiązującym państwa do zapewnienia każdemu człowiekowi podlegającemu ich jurysdykcji, praw i wolności określonych w tej konwencji.

Trybunał Konstytucyjny RP przedstawił swoje stanowisko wydając wyrok w tej sprawie z dnia 12.01.2000r. sygn. akt P.11/98. Ze względu na społeczną wagę problemu Trybunał Konstytucyjny określił najdłuższy z możliwych, bo 18-miesięczny termin utraty mocy niekonstytucyjnego przepisu Art.56 ust.2 tzn, z dniem 11.07.2001r.

Dowód: kserokopia Wyroku T.K. Sygn. Akt P.11/98 z dnia 12.01.2000r.

Nadmieniamy, że Trybunał Konstytucyjny RP przedstawił swoje drugie stanowisko wyrokiem z dnia 10.10.2000r. Sygn. Akt P.8/99r. orzekając również niezgodność z Konstytucją Art.9 Ustawy o najmie, stanowiącego o obowiązkach wynajmującego w zakresie, w jakim nakłada na osobę fizyczną - wynajmującą lokal mieszkalny podlegający przepisom o czynszu regulowanym – obowiązki, których wykonanie wymaga nakładów przewyższających

dochody uzyskiwane przez tą osobę z nieruchomości, w której znajduje się wynajęty lokal. Trybunał Konstytucyjny określił termin utraty mocy Art.9 Ustawy również z dniem 11.07.2001r.

Dowód: kserokopia Wyroku T.K. Sygn. Akt P.8/99 z dnia 10.10.2000r.

Prokurator Prokuratury Krajowej wniósł o uwzględnienie rewizji nadzwyczajnej. Powiedział m.in., że Trybunał Konstytucyjny stwierdzając niekonstytucyjność Art.56 ust.2 Ustawy o najmie lokali, wskazał jednocześnie parlamentowi drogę postępowania. Przepis ten nadal obowiązywał, a skoro tak – to argumenty zawarte w rewizji nadzwyczajnej i uznanie ich słuszności przez Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu pytania prawnego nakazywały uchylić wyrok NSA.

Tak też się stało.

Uchylając Wyrok NSA, Sąd Najwyższy jednocześnie oddalił skargę właścicieli na Uchwałę Rady Miasta Gdyni o stawkach czynszu regulowanego, która dała początek tej sprawie. Sąd Najwyższy zaznaczył, że wiąże go niekonstytucyjny przepis. Art.56 ust.2 Ustawy, który traci moc dopiero 11.07.2001r., chyba, że wcześniej zostanie zmieniony przez Sejm. Do tego czasu musi być stosowany.

Na tym kończy się opis drogi prawnej.

Obecnie obowiązująca nowa Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to szok dla właścicieli domów czynszowych, którzy obawiali się wprawdzie niekorzystnych zmian, ale nie tego, że Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwali zupełnie inne zapisy, niż te w projekcie rządowym. Nikt też nie wierzył, że posłowie zignorują stanowisko Trybunału Konstytucyjnego i skonstruują prawo jeszcze bardziej niekorzystne i dyskryminujące właścicieli bardziej, niż poprzednia Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2.07.1994r. Nie było chyba w polskim ustawodawstwie aktu tej rangi, który byłby aż w takim stopniu zaprzeczeniem przemian ustrojowych w Polsce po 1989r. Jak to możliwe, że polski Sejm w 2001 roku, w czasie starań o wejście do Unii Europejskiej spłodził bolszewicką ustawę. Nie ulega wątpliwości, że był to cyniczny przedwyborczy manewr posłów partii zabiegających o głosy elektoratu w wyborach do parlamentu 2001r. Dobrze wiadomo, że Ustawa zostanie znowelizowana, jako sprzeczna z Konstytucją RP, ale wykorzystano okazję, aby przed wyborami parlamentarnymi wystąpić w roli obrońców blisko trzech milionów gospodarstw domowych zaludniających komunalne i prywatne domy czynszowe. Losy ustaw czynszowych w Polsce pokazują jasno, że o kształcie rozwiązań prawnych w pierwszej kolejności decyduje układ sił politycznych.

Deptanie konstytucyjnych praw właścicieli przynosi wymierne korzyści klasie politycznej. Rabunkowa eksploatacja ich majątków pozwala łagodzić napięcia społeczne i kupować wyborców. Obecna Ustawa jest zła i wymaga zmian, ponieważ narusza prawa właścicieli nieruchomości, słusznie nabyte – ustawą o najmie lokali z dnia 2.07.1994r. – do czynszu ekonomicznego.

Na mocy Art.40 ustawy weszła ona w życie z dniem ogłoszenia. Uniemożliwiono w ten sposób dostosowanie się właścicieli nieruchomości do nowej sytuacji.

Co więcej obecnie obowiązująca Ustawa działa wstecz – oddziałując na stosunki prawne przed dniem wejścia jej w życie (Art.27).

Takie zabiegi ustawodawcy podważają zaufanie obywateli do Państwa.

Rozwiązania obowiązujące w ustawie prowadzą do niszczenia substancji mieszkaniowej. Ponadto zwiększone nową ustawą ryzyko najmu pociąga za sobą ograniczenie podaży mieszkań na wynajem. Godzi to w konstytucyjny obowiązek prowadzenia polityki mieszkaniowej w sposób sprzyjający zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli (Art.75 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Ustawa praktycznie zakłada utrzymanie dotychczasowych czynszów nie regulowanych przez dziesięciolecia. Ich dotychczasowa maksymalna wartość do 3% wartości odtworzeniowej rocznie pokrywa niecałą 1/3 kosztów najmu. Należy przy tym podkreślić, iż przeciętny czynsz regulowany ustalony przez gminy, a obecnie respektowany przez właścicieli wynosił około 1,3% wartości odtworzeniowej rocznie. Wypełnienie przez wynajmującego obowiązków nałożonych przez ustawy szczególne wymaga około 9% wartości odtworzeniowej rocznie. Obecnie ustalany czynsz nadal nie zapewnia żadnego zysku. Zasadniczym składnikiem kosztu najmu są bowiem koszty technicznego utrzymania budynku. W budynkach prywatnych z blisko 50-letnią luką remontową na poziomie około 60% kosztów odtworzenia, na sfinansowanie remontu kapitalnego niezbędne są środki w wysokości około 6% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie. Narzucony właścicielom - w nowej Ustawie – sposób naliczania czynszu nie pozwala na wykonanie tych prac. Rezultatem drastycznie nadal niskich czynszów jest zatem dalsze przekształcanie się naszych nieruchomości w ruinę. Obowiązująca Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest w istocie ustawą o rozwoju slumsów. Jest ona oderwana od realiów ekonomicznych, czego szczególnym wyrazem jest brak jakiegokolwiek uzasadnienia finansowego. Ustawa wprowadza daleko posunięte ograniczenia w wykonywaniu prawa własności, nie przewiduje dla właścicieli żadnych odszkodowań. Nie do pogodzenia jest z zasadą państwa prawnego stanu, gdy ciężar tych ograniczeń, rzekomo stanowionych zgodnie z interesem publicznym – obciąża praktycznie tylko i wyłącznie właścicieli nieruchomości. Tymczasem na mocy Art.21 ust.2 Konstytucji RP wywłaszczenie nieruchomości następuje za słusznym odszkodowaniem. Zgodnie zaś z poglądami doktryny unormowanymi w Art.112 ust.2 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, ograniczenie prawa własności jest również częściowym wywłaszczeniem. Ustawa o ochronie praw lokatorów w szerokim stopniu pozbawia właścicieli pożytków z najmu nieruchomości wprowadzając kontrolę czynszów sięgająca dalej niż cen innych towarów i usług. Zwiększyło się również ryzyko najmu związane z egzekwowaniem przez właścicieli obowiązków polegających na regularnym płaceniu czynszu przez najemcę oraz opuszczania lokali po zakończeniu najmu. Zjawiska te bezpośrednio wpłynęły na spadek rynkowej wartości nieruchomości.

W przypadku zaś nieruchomości wynajmowanych dotychczas z czynszem regulowanym doprowadzają do fizycznej eliminacji budynków, z uwagi na nie powstrzymywane zużywanie się obiektów. Podczas prac nad w/w Ustawą ustawodawca w ogóle nie zajmował się, czy wprowadzenie ograniczenia prawa własności, nie godzi w istotę tego prawa. Jednym z zasadniczych atrybutów prawa własności, oprócz prawa używania rzeczy, jest prawo do pobierania pożytków. Wprowadzona w Ustawie kontrola czynszów w praktyce uniemożliwia przez dziesiątki lat wzrost czynszów do poziomu uzasadnionego kosztami eksploatacji istniejących zasobów, Oznacza to przyzwolenie ustawodawcy na niszczenie substancji mieszkaniowej, a tym samym prywatnego majątku podlegającego ochronie konstytucyjnej.

Ustawa w istocie prowadzi do przymusowej likwidacji tego majątku poprzez wymagane prawem budowlanym rozbiórki obiektów zagrażających życiu i mienia. Ustawa godzi zatem w istotę prawa własności, prowadząc do fizycznej likwidacji przedmiotu tego prawa.

Ze względu na wagę społeczną problemu, który obejmuje swoim zasięgiem obszar całego państwa, wnosimy o pilne rozpatrzenie przedstawionej skargi.

III. OŚWIADCZENIE O DOMNIEMANYCH NARUSZENIACH KONWENCJI I/LUB PROTOKOŁÓW WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oświadczam, że został naruszony wobec nas, jako właścicieli domów czynszowych Art.1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności.

(Dz.U. z 1995r. Nr 36, poz.175; zm. z 1998r. Nr 147, poz.962)

Uzasadnienie

Ustawodawca wprowadził daleko idące ograniczenia praw własności w sytuacji nieistnienia ku temu przesłanek konstytucyjnych, wynikających z Art.31 ust.3 Konstytucji tj. zagrożenia bezpieczeństwa lub porządku publicznego lub ochrony wolności i praw innych osób.

Ograniczenia te naruszają istotę prawa własności, praktycznie niwecząc prawo właścicieli nieruchomości do pożytków z najmu lokali mieszkalnych, koniecznych dla zachowania majątku w stanie nie pogorszonym i osiąganie słusznego dochodu. Jednocześnie wbrew normie Art.21 ust.2 Konstytucji RP ustawodawca nie przewidział słusznym odszkodowań za wprowadzone ograniczenia. Co więcej, ciężar wprowadzonych ograniczeń, ustawodawca ponownie nałożył całkowicie na właścicieli nieruchomości, mimo konstytucyjnej konieczności zachowania umiaru i równowagi we wprowadzaniu obciążeń na obywateli przez władze publiczne.

IV. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE ART.35 PAR.1 KONWENCJI

Mimo wyczerpania ostatecznego środka odwoławczego, jakim był Wyrok Trybunału Konstytucyjnego RP z dnia 12.01.2000r. sygn. Akt. P.11/98, Sejm RP uchwalił Ustawę, która jest przedmiotem skargi.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego RP z dnia 10.10.2000r. sygn. Akt. P.8/99 dotyczący Art. 9 ustawy o najmie i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2.07.1994r.

Nie istniały już żadne inne możliwości odwołania się, ani środki prawne w Polsce, aby wstrzymać wprowadzenie w/w Ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ ustawa ta została zatwierdzona przez Prezydenta RP i weszła w życie dnia 10.07.2001r.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE TEGO, CZEGO DOMAGA SIĘ SKARŻĄCY

Domagamy się niezwłocznej realizacji postanowień Wyroku Trybunału Konstytucyjnego RP z dnia 12.01.2000r. sygn. Akt. P.11/98

Dowód: kserokopia Wyroku.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE POSTĘPOWANIA PRZED INNYMI ORGANAMI MIĘDZYNARODOWYMI

Nie przedstawiałem powyższych zarzutów innym organom międzynarodowym w celu ich zbadania.

WYKAZ DOKUMENTÓW

Załączniki :

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2.07.1994r.
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 11.12.1997r.

Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12.01.2001r. sygn. Akt. P.11/98. (dot. Art. 56 ust.2) Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego sygn. Akt. P.8/99. dot. Art.9 Ustawy o najmie (dot. Obowiązków wynajmującego)

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poz.733 Dziennik Ustaw 71 z dnia 10.07.2001r.

Dodatkowe analizy prawne i fragmenty z Konstytucji RP

Postanowienie rejestracji sądowej Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości w Łodzi