

Szanowny Pan
prof. dr hab. Andrzej Zoll
Rzecznik Praw Obywatelskich
Al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Właściciele nieruchomości będący członkami Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości w Kaliszu są zbulwersowani uchwaloną przez Sejm i podpisaną przez Prezydenta RP ustawą o ochronie praw lokatorów z dnia 21.06.2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733), zmieniającą ustawę o najmie z 1994 r.

Pomimo licznych opinii prawnych, w tym opinii Biura Legislacyjnego Parlamentu, Ministerstwa Sprawiedliwości, Stanowiska Senatu RP, analiz UMiRM a także wbrew Orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r. (sygn. akt P. 11/98) i 10.10.2000r. (sygn. akt P. 8/99), Sejm RP uchwalił ustawę niezgodną z Konstytucją RP, a w szczególności art. 2, 21, 31, 32, 37, 64 oraz z Protokołem Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności.

Należy przypomnieć, iż zgodnie z orzeczeniem z dnia 12.01.2000 r. Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę na to, iż ciężar ochrony słuszych praw lokatorów nie może być w przeważającym stopniu przerzucany na właścicieli budynków prywatnych. Ustawa o najmie lokali umożliwiała stosowanie niewłaściwej praktyki określania przez gminy wysokości czynszów poniżej kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, tzn. poniżej granicy wyznaczonej koniecznymi składnikami czynszu (art. 21 ustawy o najmie).

Wyrok Trybunału (uznanie art. 56. ust. 2 ustawy o najmie za niezgodny z Konstytucją) dał nadzieję właścicielom chociażby na niewielką poprawę swej sytuacji finansowej tj. pozyskiwania większych środków potrzebnych do ratowania swych nieruchomości po blisko 50 latach rabunkowej polityki Państwa. Nie liczyliśmy, że Sejm uchwali ustawę zaproponowaną przez Rząd RP dającą właścicielom możliwość podnoszenia czynszów do granicy 4,5% wartości odtworzeniowej lokalu. Jednak to co uczynili posłowie uchwalając ustawę o ochronie praw lokatorów w obecnym kształcie jest oburzające:

- 6) nie przystający do struktur popytu - minimalny 3 letni okres zawierania umów najmu (art. 5 ust. 1 i 2), ww. zapis kłóci się z art. 353§185; k.c. dot. swobody zawierania umów,
- 7) obowiązek podwyższania czynszu wbrew stanowisku Trybunału - na przekór sugestiom, wyrażonym w uzasadnieniu powołanych na wstępie orzeczeń, nie został wprowadzony system pozwalający na gromadzenie przez wynajmującego środków z najmu, wystarczających na ponoszenie wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości. Zamiast tych rozwiązań Sejm przyjął dalsze ograniczenia własności (art. 9 ust. 3),
- 8) obowiązek stosowania przy wyliczaniu stawek czynszu wskaźnika przeliczeniowego dla poszczególnych powiatów, a nie jak było dotąd dla poszczególnych województw (art. 9 ust. 9). Stracą na tym przede wszystkim właściciele w małych miastach, gdzie wartość m² pow. użytkowej budynku będzie znacznie odbiegać od średniej wojewódzkiej. Ostateczny czynsz po podwyżkach może okazać się mniejszy od obecnie obowiązującego - obniży to w znaczny sposób dochody właścicieli do czego nie można dopuścić.
- 9) zwiększenie zaległości umożliwiającej wypowiedzenie warunków najmu z dwóch do trzech pełnych okresów płatności (art. 11 ust 2 pkt 2),
- 10) bezprecedensowe zmuszanie właścicieli do zawierania ugody z lokatorami nie płacącymi czynszu, obejmującej umorzenia odsetek (art. 12 ust. 2,3,4).

Należy zaznaczyć, iż te i inne artykuły znowelizowanej ustawy uderzają tak we właścicieli budynków przedwojennych jak i właścicieli wszystkich innych lokali w tym budowanych w

ramach ulgi na wynajem. Dlatego też ustawa ta godzi w bezpieczeństwo kapitałów ulokowanych na rynku mieszkaniowym zwiększając ryzyko wynajmu.

Reasumując, ustawa o ochronie praw lokatorów narusza nabyte prawa właścicieli nieruchomości, rozmija się ze stanowiskiem orzeczeń Trybunału zakreślającym granice ingerencji ustawodawcy w prawo własności. Ustawa prowadzi do załamania rynku mieszkań na wynajem i zagraża zainwestowanym w ten rynek kapitałom, mija się również z zapisami kodeksu cywilnego odnośnie swobody zawierania umów. Ustawa ta, narusza również zasadę sprawiedliwości społecznej i zaufania obywatela do państwa. W istocie jest ustawą o ochronie lokatorów, którzy uporczywie zalegają z czynszem i innymi opłatami, dewastujących lokale i wykorzystujących dorobek życia właścicieli do swych partykularnych celów.

W związku z powyższym uważamy, iż "wyczyny" naszych posłów, którzy nie bacząc na destrukcyjne działania w przyszłości ww. ustawy na całą gospodarkę mieszkaniową w Polsce, głosząc za odrzuceniem poprawek Senatu uprawiali przedwyborczą prywatę, jak również brak weta Prezydenta RP stojącego przeciw na straży prawa, doprowadziły do wydania ustawy, która narusza interesy prywatnych właścicieli w Polsce.

Dlatego też, zgodnie z Ustawą z dnia 15.07.1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich art. 14 ust. 2 pkt 3 prosimy Pana o wnikliwe zbadanie problemu i wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o dokonanie powszechnie obowiązującej wykładni ustawy w świetle orzeczeń Trybunału, o których mowa na wstępie.

Panie Profesorze, właściciele nieruchomości przeznaczonych na wynajem zarówno tych starych i tych nowych, nie pozwolą się dalej wykorzystywać w ramach kolejnych kampanii wyborczych i są zdesperowani na tyle, by dochodzić swych praw również i za granicą.

Prosimy przyjąć
wyrazy naszego szacunku

Za Zarząd - Pietrzak K.