



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Rzecznik Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

00-090 Warszawa

Tel. 827 42 02

Fax. 827 64 53

Warszawa, 30 listopada 2000 r.

34929

RPO/349400/2000/V/AK

Pan Piotr Mync

P.o. Prezesa Urzędu

Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do mojego Biura napływają skargi od właścicieli lokali zasiedlonych w przeszłości przez najemców uprawnionych obecnie do opłacania czynszu regulowanego, wskazujące na problem braku podstawy do ustalania jego wysokości, w przypadku stwierdzenia przez sąd administracyjny nieważności uchwały rady gminy ustalającej stawki czynszu regulowanego)

Wskazać bowiem należy, iż na mocy art. 56 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) do dnia 31 grudnia 2004 r. włącznie czynsz najmu lokali, nawiązanego na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych albo lokali stanowiących własność takich osób, ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r. przepis ten utraci moc w dniu 11 lipca 2001 r. (sygn. akt P.11198, Dz. U. Nr 3, poz. 46). Do tej jednak daty czynsz za lokale położone w budynku stanowiącym własność osób fizycznych

powinien być nadal ustalany w oparciu o stawki czynszu uchwalone przez radę gminy.

W myśl art. 26 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych rada gminy w drodze uchwały ustala zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową. Uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 26 powołanej ustawy zawiera przepisy powszechnie obowiązującego prawa na terenie gminy i jako uchwała z zakresu administracji publicznej podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego. W uzasadnionym przypadku sąd ten jest uprawniony do stwierdzenia jej nieważności, co prowadzi do wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego ze skutkiem od dnia jej podjęcia. W konsekwencji odpada podstawa do ustalania we wskazanym w uchwale okresie wysokości czynszu regulowanego za lokale położone w budynkach stanowiących własność osób fizycznych. W świetle art. 26 a ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych podstawy takiej nie może zaś stanowić poprzednio obowiązująca na terenie gminy uchwała określająca wysokość stawek czynszu regulowanego. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż w myśl tego przepisu uchwała rady gminy określa wysokość stawek czynszu regulowanego jedynie w okresie 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Po upływie tego okresu uchwała traci moc obowiązującą.

Na tle powyższego powstaje zatem wątpliwość w jaki sposób tj. w oparciu o jakie kryteria właściciel powinien ustalać czynsze, gdy odpadnie przewidziana w przepisach obowiązującego prawa podstawa do ustalenia ich wysokości. Należy przy tym zaznaczyć, iż omawiany problem nie dotyczy jedynie właścicieli lokali zasiedlonych przez najemców z przydziału, ale odnosi się generalnie do sytuacji dysponentów zasobów mieszkaniowych w których zamieszkują najemcy uprawnieni do opłacania czynszu regulowanego.

Wskazać należy, iż stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych czynsz regulowany opłacają najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych. Na mocy art. 57 powołanej ustawy do dnia 31 grudnia 2004 r. w budynkach stanowiących własność osób prawnych nie wymienionych w art. 25 ust. 1 osoby będące w dniu wejścia w życie ustawy najemcami lokali oraz następcy prawni tych osób, również opłacają czynsz regulowany. Ponadto do dnia 31 grudnia 2004 r. czynsz regulowany opłacają także najemcy lokali w budynkach przekazanych przez gminę towarzystwu budownictwa społecznego na własność.

Dlatego też, biorąc pod uwagę skalę przedstawionego problemu - stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 1991 r. Nr 109; poz. 471 ze zm.) - przedstawiam Panu Prezesowi powyższe uwagi i proszę o poinformowanie mnie o stanowisku Pana Prezesa zajęтым w tej sprawie.

Z wyrazami szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll