



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Rzecznik Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

00-090 Warszawa

Tel. 827 42 02

Fax. 827 64 53

Warszawa, 19 stycznia 2001 r.

34982

RPO/349400/2000/V/AK

Pan
Piotr Mync
P.o. Prezesa Urzędu
Mieszkalnictwa i Rozwoju
Miast

Szanowny Panie Prezesie

W nawiązaniu do odpowiedzi udzielonej pismem z dnia 2 stycznia 2001 r. (znak GM-1/732.98/2731/2000) na wystąpienie Rzecznika dotyczące braku podstawy do ustalania czynszu regulowanego w sytuacji, gdy sąd administracyjny stwierdzi nieważność uchwały rady gminy określającej stawki tego czynszu informuję, iż Rzecznik nie podziela stanowiska Pana Prezesa wyrażonego w tekście sprawy.

Na gruncie obowiązujących reguł wykładni prawa nie można bowiem zaakceptować poglądu, iż podstawę, do ustalenia czynszu regulowanego w opisanym wyżej przypadku stanowić powinna poprzednia uchwała rady gminy. Art. 26 a ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) stanowi bowiem, iż uchwała rady gminy w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego określa wysokość stawek czynszu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia tej uchwały w życie. Jeżeli uchwała ta przewiduje więcej niż jedną podwyżkę wysokości stawek czynszu w tym okresie, to powinna określać ich terminy i wysokość.

Zwrócić należy uwagę, iż przepis ten wyznacza okres obowiązywania uchwały rady gminy określającej stawki czynszu regulowanego. Uchwała taka

obowiązuje w ciągu 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, co oznacza, że okres jej obowiązywania z mocy samego prawa jest ograniczony. W konsekwencji wraz z upływem wskazanego okresu uchwała wygasa z mocy samego prawa. Nie ulega zatem wątpliwości, iż w sytuacji, gdy sąd administracyjny stwierdzi nieważność uchwały rady gminy określającej stawki czynszu regulowanego, postanowienia poprzedniej uchwały, która utraciła moc w w/w sposób nie mogą stanowić podstawy do ustalania wysokości czynszu regulowanego.

Należy przy tym podkreślić, iż wymienione okoliczności nie zwalniają najemców z obowiązku regulowania czynszu, który jest istotnym elementem umowy najmu. Wydaje się jednak, iż w takiej sytuacji czynsz regulowany powinien być ustalany na podstawie ogólnych reguł zawartych w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, przede wszystkim w art. 21 ust. 1 tej ustawy określającym składniki czynszu. Zatem wymienione w tym przepisie koszty utrzymania nieruchomości powinny decydować o wysokości czynszu regulowanego pobieranego od najemców, z uwzględnieniem jednak ograniczenia przewidzianego w art. 25 ust. 2 ustawy o najmie lokali.... Maksymalny czynsz regulowany nie może bowiem przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Zastosowanie natomiast w takim przypadku poprzednio obowiązującej uchwały rady gminy w sprawie stawek czynszu regulowanego naraża wynajmującego na straty, co przede wszystkim odczuwają, właściciele lokali zasiedlonych w przeszłości przez najemców z tzw. przydziału. Należy bowiem zauważyć, iż w wyniku procesów inflacyjnych implikujących wzrost kosztów utrzymania nieruchomości każda kolejna uchwała rady gminy wprowadza podwyższone stawki czynszu regulowanego. Wobec tego czynsz ustalony na podstawie poprzednio obowiązującej uchwały rady gminy (określającej niższe stawki czynszu regulowanego) nie pokryje ponoszonych przez właścicieli lokali koniecznych kosztów utrzymania nieruchomości. Stan taki godzi zaś w konstytucyjnie chronione prawo własności.

Powyższe uwagi przedstawiam 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.) i proszę Pana Prezesa o przeanalizowanie dotychczasowego stanowiska w tej sprawie.

Z wyrazami szacunku
ZASTĘPCA
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH
/-/ dr Jerzy Świątkiewicz