



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
dr Jerzy ŚWIĄTKIEWICZ

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 14 sierpnia 2001 r.

35225

RPO/384124/01/V/KD

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

Szanowny Panie Prezesie

W dniu 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733). Niemal od razu do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich zaczęły wpływać liczne skargi od obywateli, krytykujących poszczególne rozwiązania zawarte w tej ustawie.

Skarżący kwestionuje między innymi postanowienia ingerujące w treść umów o odpłatne używanie lokali, zawarte w art. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym unormowaniem umowa o odpłatne używanie lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego, może być zawarta na czas oznaczony nie krótszy niż trzy lata. W razie zawarcia umowy na czas krótszy niż trzy lata umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony. Zastrzeżenie w takiej umowie warunku rozwiązującego (poza wyjątkami wskazanymi w art. 5 ust. 5) jest bezskuteczne.

Ponadto, w ust. 3 art. 5 ustawy wprowadzono zakaz innego niż w pieniądzu polskim ustalania świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu, w szczególności zaś niedopuszczalne są klauzule waloryzacyjne.

W ocenie skarżących wskazana ingerencja ustawodawcy w treść umownych stosunków prawnych jest nieuzasadniona i zbyt daleko idąca. W skargach do Rzecznika pojawia się zarzut, iż postanowienia art. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów godzą w zasadę swobody umów, która jest jedna z podstawowych zasad obowiązujących w prawie cywilnym (prawie zobowiązań). Ponadto podnoszony jest argument, że wspomniane ograniczenia naruszają zagwarantowaną w Konstytucji RP zasadę swobody działalności gospodarczej. Postanowienia art. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie odnoszą się

bowiem jedynie do stosunków prawnych dotyczących lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz do wszystkich umów o odpłatne używanie lokali, niezależnie od tego, jakie podmioty są stronami takiej umowy.

Skarżący wskazują, iż tak istotna ingerencja w treść zawieranych umów o odpłatne korzystanie z lokalu, w znacznym stopniu osłabiająca pozycję prawną właściciela lokalu jako strony umowy, może przyczynić się do recesji na rynku wynajmu mieszkań. Właściciele nie będą, bowiem zainteresowani zawieraniem niekorzystnych dla siebie umów. Ponadto wprowadzenie tak restrykcyjnych unormowań sprzyjać będzie, jak przewiduje skarżący, szukaniu sposobów obchodzenia obowiązującego prawa.

Przedmiotem krytyki obywateli zwracających się do Rzecznika jest również przepis art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W art. 12 ustawy nałożony został na właściciela lokalu, który chce wypowiedzieć umowę najmu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub innych opłat, obowiązek negocjowania z lokatorem ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności. Należy przy tym wskazać, że pojęcie właściciela jest w ustawie o ochronie praw lokatorów zdefiniowane szeroko, jest nim wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy)

Ustawa określa treść postanowień, które muszą znaleźć się w takiej ugodzie. I tak, w art. 12 ust. 2 pkt 2 wprowadzono obowiązek umieszczenia w ugodzie postanowienia o umorzeniu naliczonych do dnia jej zawarcia odsetek od zaległych należności. Stosownie do art. 12 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, nawet jeśli do ugody nie dojdzie ze względu na sprzeczne stanowiska stron, za obowiązujące tak jakby ugoda została zawarta, uznaje się propozycje złożone na piśmie przez właściciela, jeżeli odpowiadają one wymogom określonym w art. 12 ust. 2.

Należy wskazać, że roszczenie o odsetki od zaległego świadczenia pieniężnego jest roszczeniem majątkowym. W chwili zawarcia ugody, o której mowa powyżej jest to już roszczenie istniejące, a nie przyszłe. Ustawodawca wprowadza jednak obowiązek zrzeczenia się takiego roszczenia majątkowego przez uprawnionego właściciela lokalu, nie przewidując jednocześnie dla niego żadnej formy rekompensaty. Podkreślić należy, że przewidziany w art. 12 ust. 2 pkt 2 obowiązek zawarcia w ugodzie postanowienia o umorzeniu naliczonych do dnia jej zawarcia odsetek dotyczy wszelkich zaległych należności, a zatem nie tylko ekwiwalentu pieniężnego za udostępnienie lokalu mieszkalnego do używania (przede wszystkim czynszu najmu), ale także opłat niezależnych od właściciela. Stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Ponieważ w ustawie brak jest jakichkolwiek regulacji dotyczących tej kwestii, należy sądzić, że w razie umorzenia przez właściciela w ugodzie odsetek naliczonych lokatorowi od zaległych i bieżących należności ze wskazanych tytułów, to właściciel lokalu będzie zmuszony z

własnych środków uregulować należności dostawców energii, gazu i wody oraz odbiorców nieczystości, odpowiadające wysokości umorzonych najemcy odsetek za zwłokę. Stąd też wskazana regulacja jest przedmiotem krytyki właścicieli lokali, którzy nie tylko zmuszeni są rezygnować ze swoich roszczeń majątkowych, ale dodatkowo ponosić będą z tego tytułu określone wydatki.

Dlatego też, działając na podstawie art. 13 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147.) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w przedstawionych powyżej sprawach oraz o wskazanie przyczyn tak istotnego ograniczenia zasady swobody umów w ustawie o ochronie praw lokatorów - w odniesieniu do wszystkich stosunków umownych dotyczących odpłatnego używania lokalu mieszkalnego.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Dr Jerzy Świątkiewicz