



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Prof. dr Andrzej ZOLL*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, dnia 11 czerwca 2003 r.

36093

RPO-443381-V-ST/03

Pan prof. dr Marek Bryx  
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie,

Do Rzecznika Praw Obywatelskich kierowane są przez najemców skargi w związku z dokonywanymi przez właścicieli zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych podwyżkami czynszu. Skarżący wskazują, iż w obowiązującym stanie prawnym nie są w stanie zweryfikować zasadności i ekonomicznej konieczności podwyżek stawek czynszu dokonywanych przez właścicieli.

Opisywany w kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich skargach stan rzeczy znajduje potwierdzenie w obowiązujących przepisach prawa. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm. ) na żądanie lokatora właściciel obowiązany jest podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Jednakże wymienione uprawnienie nie dotyczy czynszu. Oznacza to, że lokatorzy inni niż najemcy na wskazanej podstawie prawnej mogą żądać od właściciela lokalu uzasadnienia podwyżki opłat za używanie tego lokalu, a także jej szczegółowej kalkulacji. Uprawnienie takie nie istnieje natomiast po stronie najemców lokali mieszkalnych.

Odmienne traktowanie najemców w opisanym powyżej zakresie znajdowało być może swoje uzasadnienie w okresie obowiązywania art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów..., którego przepisy limitowały dopuszczalne podwyżki czynszu. Jednak po wyeliminowaniu wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2002 r. ( sygn. akt K. 48/01, OTK z 2002 r. Nr 5/A, poz. 62 ) z obrotu prawnego art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów... nie sposób znaleźć uzasadnienie dla dalszego

zróznicowania sytuacji prawnej najemców. Umowna forma kształtowania czynszu nie jest bowiem tożsama z dowolnością ustalania jego wysokości. Tymczasem wyłączenie najemców lokali mieszkalnych z pośród kręgu podmiotów uprawnionych do żądania podania przyczyny podwyższenia opłat za używanie lokalu oraz podania ich kalkulacji pozbawia tę grupę osób istotnego instrumentarium umożliwiającego ocenę, czy proponowana podwyżka nie przybiera cech dowolności.

W związku z powyższym za aktualny należy uznać problem rzeczywistej realizacji w tym zakresie w stosunku do najemców konstytucyjnej normy wynikającej z art. 76 Konstytucji RP. Nakazuje ona władzy publicznej, w tym także władzy ustawodawczej, ochronę najemców przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Co prawda zakres tej ochrony, podobnie jak materię ochrony praw lokatorów ( art. 75 ust. 2 Konstytucji RP ) określa ustawa. Nie oznacza to jednak, iż każda metoda realizacji wymienionego konstytucyjnego nakazu zawsze będzie uznana za zgodną z Konstytucją.

Zwrócić w tym miejscu trzeba uwagę, że ustawa o ochronie praw lokatorów... posługuje się w odniesieniu do podmiotów prawa, których dotyczy ta regulacja pojęciem „lokatora” ( art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy ). W pojęciu tym mieszczą się również najemcy lokali mieszkalnych. Z art. 32 Konstytucji RP wynika zaś nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej kategorii. Odstępstwo od tego nakazu jest oczywiście dopuszczalne, ale jedynie wówczas, gdy posiada uzasadnioną podstawę. W szczególności zróznicowanie jest dopuszczalne wówczas, gdy ma charakter relewantny, a więc pozostaje w związku bezpośrednim z celem i zasadniczą treścią przepisów.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich zróznicowanie wprowadzone art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów... nie wykazuje w aktualnych realiach prawnych cech relewantności. W szczególności nie służy realizacji celu ustawy, jakim jest stworzenie rzeczywistych mechanizmów ochrony praw lokatorów. Może zatem zostać uznane za naruszające konstytucyjną zasadę równości wobec prawa.

W związku z powyższym działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 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 tej sprawie, a także, jeśli Pan Prezes podzieli powyżej przedstawione poglądy, o podjęcie działań w celu zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk