



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2005 r.

**RPO-509153-V/05/ST**

**Trybunał Konstytucyjny**

00-090 Warszawa      Tel. centr. 551 77 00  
Al. Solidarności 77      Fax 827 64 53

**Warszawa**

Wniosek

Rzecznika Praw Obywatelskich

Na podstawie art. 191 ust. 1 pkt 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483) oraz art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147)

wnoszę o

stwierdzenie niezgodności:

- 1) art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626) z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 76 Konstytucji RP,

- 2) art. 8a ust. 5 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 76 Konstytucji RP,
- 3) art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 2 Konstytucji RP,
- 4) art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 76 Konstytucji RP,
- 5) art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,
- 6) art. 9 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 2 Konstytucji RP.

#### Uzasadnienie

I. Problematyka ustalania czynszu najmu w budynkach mieszkalnych oraz innych opłat za używanie lokalu mieszkalnych wielokrotnie była przedmiotem postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym. Bogate w tym zakresie orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P. 11/98, OTK z 2000 r., Nr 1, poz. 3; wyrok z dnia 10 października 2000 r., sygn. akt P. 8/99, OTK z 2000 r., Nr 6, poz. 190; wyrok z dnia 2 października 2002 r., sygn. akt K. 48/01, OTK z 2002 r., Nr 5/A, poz. 62; wyrok z dnia 12 maja 2004 r., sygn. akt SK 34/02, OTK z 2004 r., Nr 5/A, poz. 42; wyrok z dnia 19 kwietnia 2005 r., sygn. akt K 4/05) nie pozostawia żadnych wątpliwości, iż podstawowym obowiązkiem ustawodawcy regulującego materię dotyczącą ustalania czynszu najmu oraz innych opłat za używanie lokali jest stworzenie właściwych mechanizmów prawnych pozwalających na równoważenie chronionych konstytucyjnie praw właścicieli i lokatorów. Podejmowane dotychczas próby stworzenia takich mechanizmów (przede wszystkim ze względu na prymat bieżącej polityki nad prawem) zakończyły się

niepowodzeniem, czego dowodem są wymienione powyżej liczne wyroki Trybunału Konstytucyjnego.

W ostatnim z powołanych powyżej wyroków, tj. w wyroku z dnia 19 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 4/05) Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż :

1. Art. 1 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783), w części zawierającej wyrazy : „a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela", jest niezgodny z art. 2 oraz art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

2. Art. 1 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 281, poz. 2786) jest niezgodny z art. 2 oraz art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Jednakże będąc związany granicami zaskarżenia Trybunał Konstytucyjny we wskazanym wyroku nie mógł rozstrzygnąć wszystkich istotnych kwestii, które wyłoniły się w toku rozpoznania tej sprawy, a które dotyczą zapewnienia równowagi w zakresie ochrony praw właścicieli budynków mieszkalnych oraz ochrony praw lokatorów lokali mieszkalnych w tych budynkach. Kwestie te zostały natomiast objęte sygnalizacją Trybunału Konstytucyjnego skierowaną do Sejmu, zawartą w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r.

(sygn. akt S 1/05) i zawierającą uwagi o stwierdzonych uchybieniach i lukach w przepisach regulujących opłaty za używanie lokali mieszkalnych.

II. Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, pomimo omawianego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, stan prawny obowiązujący w zakresie podwyższania czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w dalszym ciągu budzi wątpliwości natury konstytucyjnej. Uzasadnienie tej tezy wymaga przedstawienia na wstępie aktualnie obowiązujących przepisów w interesującym zakresie.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy (art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu ustalonym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r. - Dz. U. Nr 69, poz. 626). Stosownie do art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Natomiast w świetle art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeni owej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. A contrario z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw

lokatorów wynika zatem, że podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, nie musi być uzasadniona.

Mechanizm kontroli podwyżki został natomiast przewidziany w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z treścią zawartych w nim przepisów, w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w art. 8a ust. 4 ustawy, wnosząc pozew do sądu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, albo odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Skoro art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwala zakwestionować wyłącznie podwyżkę, o której mowa w ust. 4, to w konsekwencji w tym trybie nie może w ogóle być kwestionowana podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, także wówczas gdy obiektywnie podwyżka ta nie jest uzasadniona. Nie jest to jednak jedyny i główny problem, jaki pojawia się na tle stosowania art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Otóż ani art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów ani też inne przepisy tej ustawy nie określają kryteriów, na podstawie których sąd ma dokonywać kontroli podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu. Nie sposób bowiem przyjąć, iż takim kryterium jest „zasadność” bądź „niezasadność” podwyżki. Z punktu widzenia właściciela każda podwyżka może być „zasadna”, powiększa bowiem jego zysk bądź zmniejsza straty ponoszone z tytułu utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym. Z punktu widzenia lokatora, każda podwyżka może być „niezasadna”, powoduje bowiem po jego stronie konieczność ponoszenia zwiększonych wydatków stanowiących finansowy ekwiwalent przysługującego mu prawa do lokalu. Kryterium „zasadności” bądź „niezasadności” nabiera znaczenia

normatywnego dopiero wówczas, gdy jest odnoszone do konkretnych elementów składowych czynszu oraz elementów składowych innych opłat za używanie lokalu, a także do kategorii godziwego zysku pobieranego przez właściciela. Tymczasem - na co słusznie wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 kwietnia 2005 r. oraz w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. - przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie określają elementów składowych czynszu ani elementów składowych innych opłat za używanie lokalu, nie posługują się też w ogóle kategorią godziwego zysku po stronie właściciela.

Kolejny problem pojawia się na tle stosowania art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stosownie do jego treści, w przypadku określonym w ust. 5, lokator obowiązany jest uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości w razie zakwestionowania podwyżki - do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. Z art. 8a ust. 6 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika zaś, iż w razie odmowy przyjęcia podwyżki lokator jest obowiązany uiszczać czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal. Wątpliwości jakie pojawiają się na tle treści art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczą tego, czy w przypadku uznania przez sąd podwyżki czynszu lub innych opłat za uzasadnione bądź częściowo uzasadnione lokator obowiązany jest wyrównać wysokość czynszu lub innych opłat za okres po upływie terminu wypowiedzenia czy też, na co wskazywałaby literalna treść art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy, dopiero z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądowego po stronie lokatora powstaje prawny obowiązek uiszczenia czynszu lub opłat w zwiększonej wysokości.

Z kolei zgodnie z art. 8a ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, omówionych powyżej przepisów art. 8a ust. 1-6 nie stosuje się do podwyżek :

- 1) nieprzekraczających w skali roku 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu;
- 2) opłat za używanie lokalu, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych na podstawie art. 4 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) opłat niezależnych od właściciela.

W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, że w sytuacjach objętych przepisami art. 8a ust. 7 ustawy po pierwsze, nie stosuje się przepisów tej ustawy dotyczących wypowiedzenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, po drugie, podwyżka może nastąpić także, gdy nie jest obiektywnie uzasadniona, po trzecie, nie ma możliwości zakwestionowania podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości (co jest oczywistą konsekwencją tego, że podwyżka może nastąpić nie tylko w uzasadnionych przypadkach).

Wreszcie trzeba wskazać, iż stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Jednak - na co zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. - ustawodawca nie określił, czy punktem początkowym, od którego należy liczyć sześciomiesięczny okres jest data złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, data upływu okresu wypowiedzenia czy też data uprawomocnienia się wyroku sądowego wydanego w sprawie zasadności podwyżki.

Powołane powyżej przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie zawierają- zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich - zadawalających z punktu widzenia standardów konstytucyjnych mechanizmów oceny, czy żądany przez właścicieli czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu nie są nadmiernie wygórowane.

III. W pierwszej kolejności zarzuty należy postawić art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przewiduje on, że podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wówczas też na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Treść art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie pozostawia zatem wątpliwości, że podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej nie musi być uzasadniona. Na właścicielu nie ciąży też w tym przypadku obowiązek przedstawienia na żądanie lokatora przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. W istocie ustawodawca w tym zakresie przyjął, że każda podwyżka wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, o ile tylko wysokość ta nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, jest na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów dopuszczalna i jest chroniona przez prawo. Założenie to nie uwzględnia w ogóle realiów polskiej gospodarki mieszkaniowej, w których przedmiotem najmu czy też oddania lokalu mieszkalnego do używania na podstawie innego tytułu prawnego są nie tylko lokale pełnostandardowe, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne, lecz także lokale substandardowe, np. pozbawione bieżącej wody i kanalizacji. Na tę okoliczność zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 2 października 2002 r. (sygn. akt K 48/01, OTK z 2002 r. Nr 5/A, poz. 62) wskazując, że „...ponieważ przedmiotem najmu są mieszkania o bardzo zróżnicowanym standardzie, a poziom utrzymania kamienic także nie jest jednakowy,



dochodzenie do górnej granicy 3% wartości odtworzeniowej powinno następować w zróżnicowanym tempie. Co więcej, wydaje się oczywiste, że nie we wszystkich kamienicach uzasadnione byłoby osiągnięcie tego pułapu. W szczególności nie byłoby to uzasadnione w sytuacjach, gdy mieszkania są pozbawione podstawowych wygód, stan ogólny budynku jest zły, a właściciel nie podejmuje żadnych działań zmierzających do jego poprawy."

Treść art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów w świetle powyższego oznacza całkowitą rezygnację państwa z ochrony za pomocą instrumentów zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów określonej kategorii lokatorów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, a więc rezygnację z realizacji obowiązku wynikającego z art. 76 Konstytucji RP. Wspomniany art. 76 Konstytucji RP nakłada na władze publiczne obowiązek ochrony konsumentów, użytkowników i najemców przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Wbrew temu obowiązkowi - jak już wskazano - ustawodawca uznał, iż każda, nawet nieuzasadniona podwyżka wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów dopuszczalna, jeśli tylko w skali roku wysokość tych świadczeń nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Innymi słowy, ustawodawca dopuścił stosowanie w tym zakresie nieuczciwych praktyk rynkowych pod warunkiem, że podmiot je stosujący nie przekroczy granicy określonej w art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stąd też - zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich - art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów pozostaje w kolizji z art. 76 Konstytucji RP.

W swoim obecnym kształcie art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie realizuje też standardu ochrony praw majątkowych wynikającego z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Niewątpliwie w konstytucyjnym pojęciu „inne prawa majątkowe” mieści się prawo najmu lokalu mieszkalnego jak też inne prawne formy władania lokalami mieszkalnymi. Konstytucyjne gwarancje ochrony praw majątkowych

dotyczą w związku z tym także tej kategorii praw majątkowych, a ochrona ta dodatkowo powinna być równa dla wszystkich. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 4/05) Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż „...z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji wynika zasada równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych. Wśród „innych praw majątkowych” należy także wyróżnić prawo najmu lokalu mieszkalnego oraz inne prawa, których przedmiotem jest lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Każde z tych praw, zarówno właścicieli (wynajmujących), jak i najemców, korzysta z ochrony konstytucyjnej, choć niejednakowej. Zwykle dochodzić będzie do kolizji tych dóbr, ale (...) uproszczeniem byłoby liniowe traktowanie tej kolizji i uznanie, że zapewnienie pewnego stopnia ochrony jednemu z tych dóbr oznaczać musi automatycznie uszczuplenie stopnia ochrony drugiego.”

W interesującym zakresie art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie zapewnia wymaganego konstytucyjnie standardu ochrony. Wyłącza bowiem z ochrony przewidzianej w tej ustawie lokatorów mieszkań, w stosunku do których podwyżka wysokości czynszu albo innych opłat nie spowoduje w skali roku przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka taka jest aprobowana przez ustawodawcę również wówczas, gdy nie jest uzasadniona. Skoro zaś każda podwyżka w tych granicach jest dopuszczalna, to logiczną konsekwencją przyjętego w tym zakresie aksjomatu jest to, że podwyżka taka, nawet jeśli obiektywnie jest nieuzasadniona, nie może zostać zakwestionowana przez lokatora w trybie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W związku z tym jest oczywiste, iż wbrew nakazowi wynikającemu z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w stosunku do praw majątkowych tej samej treści art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie realizuje zasady równej dla wszystkich ich ochrony. Odstępstwo od zasady równej ochrony prawnej tożsamych praw majątkowych nie znajduje zaś usprawiedliwienia w wartościach określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W szczególności za tym odstępstwem nie przemawiają względy

konieczności ochrony praw i wolności innych osób (w tym przypadku właścicieli lokali). Nie sposób bowiem uznać, że poddanie w trybie przewidzianym przez ustawę kontroli niezawisłego sądu sporu w zakresie podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu mogłoby w jakikolwiek sposób godzić w prawo własności podmiotu wypowiedającego czynsz albo te opłaty.

W konsekwencji - w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich - art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów jest również niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

IV. Zarzuty natury konstytucyjnej dotyczą także art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przewiduje on, iż w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc pozew do sądu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, albo odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonania wypowiedzenia. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Po pierwsze, co już było przedmiotem rozważań powyżej, art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwala więc zakwestionować wyłącznie podwyżkę, o której mowa w ust. 4. W rezultacie w tym trybie nie może w ogóle być kwestionowana podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Stąd też w tym zakresie krytyczne uwagi skierowane pod adresem art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, a dotyczące kolizji jego przepisów z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz z art. 76 Konstytucji RP odnoszą się także do art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Po drugie, art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przewidując możliwość poddania sądowej kontroli wypowiedzenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w ogóle nie określa kryteriów, które mogłyby stanowić podstawę owej kontroli. W

szczególności kryterium tego nie stanowi użyte przez ustawodawcę w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów określenie „podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna”. Jak już bowiem wskazano, kryterium „zasadności” bądź „niezasadności” podwyżki nabiera znaczenia normatywnego dopiero wówczas, gdy jest konfrontowane z konkretnymi elementami składowymi czynszu albo elementami składowymi innych opłat za używanie lokalu. Tymczasem - co stanowiło także przedmiot sygnalizacji Trybunału Konstytucyjnego - przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie definiują elementów składowych czynszu ani też elementów składowych innych opłat za używanie lokalu. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 4/05) Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, że „...tego rodzaju sądowa kontrola czynszu byłaby jednak skuteczna, gdyby ustawa przejrzysto określała jego elementy i formułowała czytelne kryteria oceny. Tak się jednak nie stało. Ustawa o ochronie lokatorów w ogóle zrezygnowała ze wskazania, w jaki sposób czynsz winien być ustalany (czym innym jest bowiem samo jego podwyższanie), chociażby w szcążkowym zakresie, jak to czynił art. 20 ustawy o najmie lokali. Tym samym pozbawiła kontrolujący podwyżkę sąd możliwości obiektywnego sprawdzenia, w oparciu o konkretnie wskazane jej elementy składowe i jasne kryteria ich oceny, czy jest ona zasadna czy nie (...), a tym samym stworzyła ryzyko niejednolitości rozstrzygnięć sądowych.”

W świetle powyższego, sądowy tryb kontroli podwyżek czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przewidziany w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nacechowany jest daleko idącą arbitralnością. W ustawie brak jest bowiem jakichkolwiek normatywnych wskazówek dla sądu do czynienia ustaleń w zakresie zasadności bądź niezasadności podwyżki. Ustawodawca nie stworzył zatem skutecznego mechanizmu kontroli podwyżek, odpowiadającego zarówno gwarancjom ochrony prawa własności oraz gwarancjom ochrony innych praw majątkowych wynikającym z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. Zarówno właściciele lokali jak też osoby zajmujące te lokale na podstawie innego niż

prawo własności tytułu prawnego skazane zostały na całkowitą nieprzewidywalność wyniku sporu sądowego w tym zakresie. Stąd też - w ocenie Rzecznika - z wymienionego powodu art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów jest w tym zakresie niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

W interesującym zakresie należy także zwrócić uwagę, że z zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP wynika nakaz przestrzegania przez ustawodawcę zasad poprawnej legislacji. Nakaz ten jest funkcjonalnie związany z zasadami pewności i bezpieczeństwa prawnego oraz ochrony zaufania do państwa i prawa. W świetle tego nakazu niedopuszczalne jest stanowienie przepisów, które dają organom jest stosującym całkowitą dowolność. Sytuacja ta prowadzi bowiem do tego, że organy te zastępują w istocie prawodawcę wyznaczając rzeczywiste kontury konstytucyjnych wolności i praw. Jednym ze standardów związanych z zasadą poprawnej legislacji jest to, że przepisy prawa powinny być na tyle precyzyjne, aby zapewniona była ich jednolita wykładnia i stosowanie (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., sygn. akt K 33/00, OTK z 2001 r., Nr 7, poz. 217). Standardu tego nie spełnia art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie daje on bowiem sądowi narzędzi pozwalających na pozbawioną arbitralności ocenę „zasadności” bądź „niezasadności” podwyżki. Dlatego też art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów jest również niezgodny z zasadą poprawnej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji RP.

V. Wątpliwości co do zgodności z Konstytucją dotyczą także art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stanowi on, że w przypadkach określonych w ust. 5, lokator w razie zakwestionowania podwyżki jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. Redakcja art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest tak nieprecyzyjna, że nie pozwala w sposób jednoznaczny na ustalenie

czy w razie nieskutecznego zakwestionowania przez lokatora podwyżki (a więc, gdy podwyżka została uznana przez sąd za uzasadnioną w całości lub w części) spoczywa na nim obowiązek wyrównania czynszu albo innych opłat za okres od upływu terminu wypowiedzenia czy też obowiązek uiszczenia podwyższonych opłat powstaje po stronie lokatora dopiero z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądowego (co sugeruje literalne brzmienie art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Przyjęcie tej drugiej możliwości znajdującej oparcie w gramatycznym brzmieniu przepisu w sposób oczywisty prowadziłyby do kolizji z zasadą ochrony prawa własności (art. 64 Konstytucji RP).

Nie przesądzając żadnego z kierunków wykładni art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stwierdzić trzeba, że jego redakcja jest tak dalece nieprecyzyjna, iż zastosowane w tym przypadku techniki wykładni mogą prowadzić do skrajnie różnych rezultatów. Ten sposób redakcji przepisów prawa w żadnej mierze nie da się pogodzić z zasadą poprawnej legislacji stanowiącą element składowy zasady demokratycznego państwa prawnego określonej w art. 2 Konstytucji RP. Nakaz dochowania reguł poprawnej legislacji - o czym już była mowa - jest funkcjonalnie powiązany z zasadami pewności i bezpieczeństwa prawnego oraz ochrony zaufania do państwa i prawa. Art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w obowiązującej postaci nie gwarantuje pewności prawa oraz bezpieczeństwa prawnego. Wręcz przeciwnie, umożliwia w sprawach ściśle związanych ze sferą konstytucyjnych praw podmiotowych określonych w art. 64 Konstytucji RP skrajnie niejednorodną wykładnię przepisu prawa. W konsekwencji - w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich - uzasadnia to zarzut, iż art. 8a ust. 6 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest niezgodny z zasadą poprawnej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji RP.

VI. W myśl art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przepisy ust. 1 -6 nie mają zastosowania do podwyżek nieprzekraczających w skali roku 10% dotychczasowego

czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu. Rezygnacja w tym przypadku ze stosowania ust. 1-6 art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów pociąga za sobą istotne konsekwencje. Po pierwsze, istnieje możliwość ustalenia w umowie krótszego niż 3 miesiące terminu wypowiedzenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu (por. art. 8a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Po drugie, nawet gdy w wyniku takiej podwyżki wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, podwyżka może nastąpić bez uzasadnienia, zaś na właścicielu nie ciąży obowiązek przedstawienia na piśmie na żądanie lokatora przyczyny podwyżki i jej kalkulacji (por. art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów). Po trzecie, lokator nie ma możliwości zakwestionowania takiej podwyżki w trybie przewidzianym art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Nie ulega zatem wątpliwości, że zastosowany przez ustawodawcę w art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów mechanizm pozwala właścicielom na niekontrolowane za pomocą instrumentów zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów dokonywanie podwyżek czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jeśli tylko podwyżki te nie przekroczą w skali roku 10% dotychczasowego czynszu albo wymienionych opłat. Ustawodawca wbrew dyrektywie zawartej w art. 76 Konstytucji RP, zamiast chronić lokatorów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi (w tym przypadku polegającymi na pozbawionym ekonomicznego uzasadnienia podwyższaniu opłat za używanie mieszkania) stworzył mechanizm, który w istocie stanowi zachętę do stosowania tego typu praktyk w ramach określonych przez art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stąd też w przekonaniu Rzecznika Praw Obywatelskich uprawniony jest zarzut, że art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest niezgodny z art. 76 Konstytucji RP.

Art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pozostaje także w kolizji z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Jak już wskazano, konstytucyjne gwarancje

ochrony praw majątkowych dotyczą zarówno prawa najmu lokalu mieszkalnego jak też innych niż prawo własności prawnych form władania lokalami mieszkalnymi. W interesującym zakresie przewidziane przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów instrumenty realizacji owych konstytucyjnych gwarancji zostały wyłączone w stosunku do tych lokatorów zajmujących mieszkania na podstawie tytułu prawnego, w stosunku do których właściciel stosuje podwyżkę nieprzekraczającą w skali roku 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu. Ustawodawca ponadto w stosunku do praw majątkowych tożsamej treści zastosował odmienne standardy ochronne, w zależności od skali podwyżki w stosunku do dotychczas opłacanego czynszu albo innych opłat za używanie lokalu. Co prawda, nakaz równej ochrony praw majątkowych wynikający z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP nie ma charakteru absolutnego. Może więc doznawać ograniczeń w wypadku potrzeby ochrony innych konstytucyjnie istotnych wartości. Jednakże w takim przypadku zróżnicowanie ochrony tożsamych praw majątkowych (np. prawa najmu lokalu mieszkalnego) powinno być skonfrontowane z kryteriami przyjętymi w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich w niniejszej sprawie żadne wartości wymienione w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP nie przemawiały za zastosowaniem rozwiązania zawartego w art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W szczególności za odstępstwem od konstytucyjnych gwarancji równej ochrony praw majątkowych nie przemawiał wzgląd na konieczność ochrony praw właścicieli lokali. Nie do przyjęcia bowiem jest teza, że konieczność ochrony praw właścicieli wymagała w tym przypadku rezygnacji z uzasadniania podwyżek czynszu bądź podwyżek opłat przez właścicieli czy też wymagała rezygnacji z przewidzianego ustawą sądowego trybu kontroli zasadności podwyżki.

W konsekwencji należy uznać, że art. 8a ust. 7 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest także niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.



VII. Na tle art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów pojawia się także o wiele bardziej skomplikowany problem dotyczący uniwersalnych minimalnych standardów w zakresie ochrony lokatorów przed nadmiernie wysokimi opłatami. Zgodnie z treścią art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przepisy ust. 1 - 6 nie mają zastosowania do podwyżek opłat za używanie lokalu, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych na podstawie art. 4 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W konsekwencji do lokatorów wskazanych w art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stosuje się w interesującym zakresie wyłącznie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stąd też ocena sytuacji prawnej tej grupy lokatorów wymaga przynajmniej skrótowego przedstawienia obowiązujących w interesującym zakresie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Także osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Ponadto w myśl art. 4 ust. 5 zd. 1 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

W świetle art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich uiszczania co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Jednakże wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

W świetle powołanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ulega wątpliwości, że wyłączenie zawarte w art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów powoduje, iż do ochrony lokatorów będących członkami spółdzielni mieszkaniowych oraz osób niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zakresie podwyżki opłat za używanie lokalu stosuje się o wiele niższe standardy niż do ochrony pozostałych lokatorów. W szczególności zgodnie z art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów termin wypowiedzenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, zgodnie zaś z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wystarczy zawiadomienie lokatora o zmianie wysokości opłat co najmniej 14 dni przed upływem terminu do ich wnoszenia. W myśl art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, w razie zakwestionowania podwyżki lokator uiszcza czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu

kończącego postępowanie w sprawie, natomiast wystąpienie w tym zakresie lokatora zajmującego lokal mieszkalny w budynku spółdzielczym na drogę sądową nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości (art. 4 ust. 8 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Inaczej też kształtuje się w omawianym zakresie rozkład ciężaru dowodu (por. art. 8a ust. 5 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że pierwotnym założeniem ustawodawcy było kompleksowe uregulowanie w ustawie o ochronie praw lokatorów minimalnych standardów ochrony lokatorów niezależnie od tego, na podstawie jakiego tytułu prawnego lokatorzy ci zajmują lokale mieszkalne. Świadczy o tym szeroka definicja „lokatora” zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, według której przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub inną osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Świadczy o tym też przede wszystkim art. 3 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, według którego przepisy tej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora. Co do zasady więc ustawa o ochronie praw lokatorów miała gwarantować minimalne standardy ochronne dla lokatorów, zaś przepisy szczególne mogły jedynie te standardy podwyższać. Wprowadzony do obrotu prawnego ustawą z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783) art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w sposób oczywisty łamie tę zasadę. Wprowadza bowiem w stosunku do lokatorów zajmujących mieszkania w budynkach spółdzielczych niższe standardy ochronne niż przewidziane ustawą o ochronie praw lokatorów.

Okoliczność powyższa, sama w sobie nie stanowi naruszenia Konstytucji. Norma zawarta w art. 3 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jest bowiem normą rangi ustawy, co oznacza, że ustawodawca w ramach przyznanej mu swobody regulacyjnej może

wprowadzać odstępstwa do przyjętych przez siebie ustawowych zasad. Na tle art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów pojawia się jednak pytanie o to, czy ustawodawca w tym przypadku nie przekroczył granic swobody regulacyjnej wyznaczonych normami o charakterze konstytucyjnym. Nie można bowiem lekceważyć tego, że z dniem wejścia w życie Konstytucji z 1997 r. nastąpiła konstytucjonalizacja ochrony praw lokatorów (art. 75 ust. 2 Konstytucji RP) oraz konstytucjonalizacja obowiązków władz publicznych ochrony konsumentów, najemców i użytkowników przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi (art. 76 Konstytucji RP). Zarówno art. 75 ust. 2 Konstytucji RP jak też art. 76 Konstytucji RP są zaliczane do przepisów kształtujących zasady polityki państwa, w konsekwencji nie dają podmiotom w nim wymienionym bezpośrednich konstytucyjnych praw podmiotowych. Wynika z nich jednak adresowany m. in. do legislatury nakaz określenia minimalnych standardów w zakresie ochrony lokatorów. Te minimalne standardy ochronne powinny obejmować wszystkich lokatorów, a ich ewentualne zróżnicowanie powinno pozostawać w związku z istotą danego stosunku prawnego.

Dodatkowo ochrony praw lokatorów nie można rozpatrywać w oderwaniu od tego, że stanowi ona element ogólnej ochrony praw majątkowych przewidziane art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, skoro lokatorem na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Mając na uwadze powyższe okoliczności trzeba odwołać się do sygnalizacji Trybunału Konstytucyjnego zawartej w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. (sygn. akt S 1/05). Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego „...dopuszczalne jest zróżnicowanie ochrony przed nadmiernie wysokimi opłatami za używanie lokalu zależnie od tego, czy lokatorem jest najemca, czy osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Takie zróżnicowanie jest uzasadnione faktem, że w każdej z tych dwóch sytuacji odmiennie był gromadzony

kapitał początkowy, konieczny do wzniesienia budynku. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej został on zgromadzony kosztem jej członków, którzy zrzeszyli się w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, a nie po to, aby zapewnić spółdzielni osiągnięcie dochodu ich kosztem. Natomiast wprowadzenie odmiennych zasad sądowej kontroli podwyższania czynszów i opłat z tytułu używania lokalu, wynikające z aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - nie jest już uzasadnione. W jednym i drugim wypadku chodzi bowiem o identyczne cele tej kontroli oraz identyczne kryteria oceny, aczkolwiek katalog elementów opłat spółdzielczych z natury rzeczy musi być ograniczony. Ustawodawstwo musi w tym wypadku tworzyć konsekwentnie jednakowy poziom ochrony dla wszystkich lokatorów, określając pewne minimum standardu tej ochrony."

W świetle przedstawionych uwag jest oczywiste, że art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów zrywa z wyznaczonym przez tę ustawę minimalnym standardem ochrony lokatorów przed nadmiernymi opłatami za mieszkanie. Uczynione w tym zakresie przez ustawodawcę odstępstwo w zakresie ochrony praw majątkowych przysługujących lokatorom w budynkach spółdzielczych nie znajduje zaś uzasadnienia w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Nie istnieje bowiem konstytucyjnie motywowana konieczność skrócenia terminu wypowiedzenia wysokości opłat za używanie lokalu czy też konieczność uiszczania podwyższonych opłat, pomimo zakwestionowania przez sąd podwyżki.

Reasumując, zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

VIII. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich również art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu ustalonym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 4/05) jest niezgodny z zasadą poprawnej legislacji wynikająca

z art. 2 Konstytucji RP. Zgodnie z jego treścią, podwyższanie czynszu lub innych opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Przepis ten w założeniu miał pełnić funkcję ochronną, nie pozwalając właścicielowi na zbyt częste podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Jednakże, co na tle literalnej treści przepisu jest oczywiste, decydując się na uregulowanie tej materii w imię ochrony praw lokatorów, ustawodawca nie określił, czy punktem początkowym, od którego należy liczyć owe sześć miesięcy uprawniające właściciela do dokonania kolejnej podwyżki jest data złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, czy też data upływu okresu wypowiedzenia, czy wreszcie data uprawomocnienia się orzeczenia sądowego wydanego w wyniku rozstrzygnięcia sporu o zasadność podwyżki.

Wady legislacyjne zawarte w art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów są tego rodzaju, że nie mogą one zostać usunięte w drodze powszechnie aprobowanej jego wykładni. Poza tym wykluczają one w istocie jednolitą wykładnię i stosowanie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Dają one zainteresowanym stronom stosunku prawnego dotyczącego prawa korzystania z mieszkania pole do całkowicie dowolnej interpretacji materii w nim uregulowanej, a tym samym tworzą pole do dodatkowych konfliktów na tle podwyżek czynszów lub innych opłat za używanie lokalu. Uzasadnia to dostatecznie wniosek o stwierdzenie, iż art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest niezgodny z zasadą poprawnej legislacji (określoności przepisów prawa) wynikającą z art. 2 Konstytucji RP.

W związku z przedstawionymi powyżej zarzutami, wnoszę jak na wstępie.