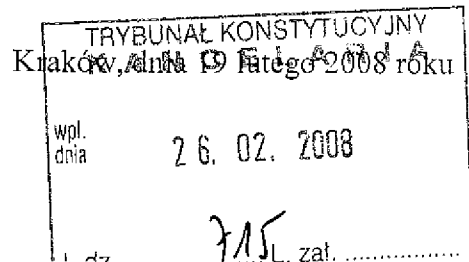


LABE I WSPÓLNICY
KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH
I ADWOKATÓW SPÓŁKA JAWNA

31-123 KRAKÓW, UL. KRUPNICZA 3
TELEFON 48 12/ 429 12 57, 429 22 01
429 18 59, 429 19 64, FAX 429 25 21

Do
Trybunału Konstytucyjnego
Al. J. Ch. Szucha 12 A
00 – 918 Warszawa



Skarżący: I sp. z o.o. w K
- zastępowana przez pełnomocnika radcę prawnego *Andrzeja Rysiaka, Labe i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.j., ul. Krupnicza 3, 31 – 123 Kraków.*

SKARGA KONSTYTUCYJNA

Działając w imieniu skarżącego, na podstawie załączonego pełnomocnictwa, w oparciu o przepis art. 79 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaskarżam skargą konstytucyjną:

- art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2006, Nr 249, poz.1833)

zarzucając mu

- niezgodność z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i 3 i art. 21 ust. 1 oraz w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997 r., Nr 78, poz. 483) ustanawiających zasadę ochrony praw słusznie nabytych oraz zasadę zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz przewidujących ochronę prawa własności, a w szczególności prawo do pobierania pożytków z przedmiotu własności

oraz zaskarżam

- art. 8a ust. 4a i ust. 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.)

zarzucając mu:

- niezgodność z art. 64 ust. 1 i 3 i art. 21 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997 r., Nr 78, poz. 483) przewidujących ochronę prawa własności, a w szczególności prawo do pobierania pożytków z przedmiotu własności poprzez uzależnienie wysokości podwyżki czynszu od wartości kapitału poniesionego na budowę zakupu lub trwałe ulepszenie lokalu,

i wnoszę o:

- orzeczenie, że art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2006, Nr 249, poz.1833) jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i 3 i art. 21 ust. 1 oraz w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997 r., Nr 78, poz. 483).

- orzeczenie, że art. 8a ust. 4a i ust. 4 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 i art. 21 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997 r., Nr 78, poz. 483) w zakresie w jakim uzależnia wysokość podwyżki czynszu od wartości kapitału poniesionego na budowę, zakup lub trwałe ulepszenie lokalu.

Ponadto wnoszę o zwrot kosztów postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych ora kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, na rzecz skarżącego od Skarbu Państwa – Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.

UZASADNIENIE

I. Podstawy skargi konstytucyjnej i opis stanu faktycznego

1. Niniejsza skarga konstytucyjna została wniesiona w związku z wyrokiem Sądu Okręgowego w K z dnia października 2007 roku, wydanym w sprawie do sygnatury akt , doręczonym pełnomocnikowi skarżącego z uzasadnieniem w dniu 30 listopada 2007 r. Sad Okręgowy oddalił apelację skarżącego od wyroku Sądu Rejonowego dla K w K z dnia lutego 2007 r. w sprawie do sygnatury akt . Od wyroku Sądu Okręgowego skarga kasacyjna nie przysługuje, a zatem skarżący wykorzystał wszystkie środki zaskarżenia przysługujące mu w ramach postępowania sądowego.

Powyższe orzeczenie oddała apelację skarżącego w oparciu o przepisy niezgodne z Konstytucją, prowadząc do utraty przez skarżącego słusznie nabytego uprzednio prawa do podwyższenia czynszu i pobierania pożytków z nieruchomości, co prowadzi do naruszenia konstytucyjnie chronionego prawa własności, na które składa się prawo do pobierania pożytków z nieruchomości.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy powołał się na przepis art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2006, Nr 249, poz.1833) oraz na art. 8a ust. 4a i ust. 4 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) wobec czego uznać należy, że przepisy te były podstawą wydania wyroku Sądu Okręgowego oddalającego apelację skarżącego.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przyjmuje się, iż dopuszczalne jest wskazanie jako samodzielnej podstawy skargi konstytucyjnej zasady państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji oraz innych norm prawa przedmiotowego zapewniających ochronę praw i interesów jednostki, jeżeli skarżący jednoznacznie wskazał prawo podmiotowe, którego

dotykają zakwestionowane regulacje (por. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007 r., SK 19/2006, OTK ZU 2007/4A poz. 37; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 2001 r., SK 26/2001, OTK ZU 2001/8 poz. 258)

2. W niniejszej sprawie stan faktyczny przedstawiał się w sposób następujący. Skarżący był właścicielem nieruchomości położonej w K przy ul. M, w skład której wchodzi lokal nr 7, o powierzchni 59,66 m², i nr 5, o powierzchni 59,70 m². Wynajmowane odpowiednio przez K G oraz M J, E J i J G. Skarżący wypowiedział lokatorom wysokość czynszu do poziomu czynszu rynkowego pismem z dnia 31 października 2006 r. oraz pismem z dnia 27 października 2006 r. tj. odpowiednio do wysokości 980 zł i do wysokości 800 zł. Podwyżki te zostały zaskarżone przez lokatorów a sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Powódka K G domagała się ustalenia niezasadności podwyżki czynszu za zajmowany przez nią lokal mieszkalny nr 7 przy ul. M w K, dokonanej przez skarżącego w K w dniu 31 października 2006 r. Również powodowie M J, E J oraz J G domagali się ustalenia niezasadności podwyżki czynszu za zajmowany przez nich lokal mieszkalny nr 5 przy ul. M w K, ustalonego wypowiedzeniem przez skarżącego z dnia 27 października 2006 roku.

W odpowiedzi na pozew skarżący wniósł o oddalenie powództw w całości i o przyznanie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż w piśmie z dnia 8 listopada 2006 roku podane zostały przyczyny podwyżki. Skarżący twierdził, iż czynsz opłacany dotąd w wysokości 597,00 zł i 596,60 zł nie pozwala utrzymywać kamienicy w należyтым stanie, nie zapewnia zwrotu kapitału i godziwego zysku. Czynsz podniesiony został do wysokości czynszu rynkowego. Skarżący wskazał także, że podwyżka czynszu jest niezbędna w celu przeprowadzenia prac remontowych, pozwany musi także zabezpieczyć środki na wypadek konieczności zapewnienia powodom lokalu zamiennego. Skarżący podał także, iż dotychczasowy czynsz nie pozwalał na czerpanie korzyści z nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął, iż bezspornym było, iż powódka K G jest najemcą lokalu nr 7, a powodowie M J, E J, J G są najemcami lokalu nr 5 w budynku przy ul. M w K. Skarżący jako wynajmujący pismem z dnia 31 października 2006 r. wypowiedział powódce K G dotychczasową wysokość czynszu lokalu mieszkalnego do kwoty 980 zł, a powodom M J, E J, J G pismem z dnia 27 października 2006 roku do kwoty 800 zł.

Sąd Rejonowy pomijając dowód z przesłuchania skarżącego ustalił, iż skarżący nie dokonywał w budynku nr przy ul. M w K żadnych remontów, nie czynił nakładów. Zimą 2005 roku wymienione zostały pęknięte rury wodociągowe w mieszkaniach nieobjętych najmem i nie zamieszkałych.

Pismami z dnia 27 i 31 października 2006 roku strona pozwana wypowiedziała powodom dotychczasową wysokość czynszu. Sąd uznał, iż pismo z dnia 8 listopada 2006 r. zawierające przedstawienie przyczyny podwyżki i kalkulacje czynszu wskazujące, iż czynsz został podwyższony do poziomu rynkowego nie są kalkulacjami w rozumieniu ustawy nowelizującej ustawę o ochronie praw lokatorów.

Sąd pominął wniosek skarżącego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości czynszu rynkowego, jaki właściciel mógłby otrzymać za lokale nr 5 i nr 7 w budynku przy ul. M przy uwzględnieniu jego stanu technicznego. Zdaniem Sądu Rejonowego przy tak sformułowanej tezie dowodowej, dowód taki jest nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy w świetle art. 8 a ust. 4 a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o

ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z późniejszymi zmianami. Zdaniem Sądu ratio legis ustawy jest ochrona praw lokatorów, a tym konkretnym przypadku poprzez ocenę zasadności podwyższania wysokości czynszu. Ustawodawca w powołanym przepisie ustalił kryteria, wedle których ocena Sądu ma nastąpić. Wymaga to badania warunków danej konkretnej nieruchomości, nie zaś generalizowania średnich stawek rynkowych dla podobnego typu lokali w danej miejscowości, których tylko jednym z elementów składowych jest kryterium ustawowe - godziwy zysk. Pozostałe elementy - wartość nabycia i remonty wykonane - odnoszą się ściśle do konkretnej nieruchomości oraz implikują ocenę godziwości zysku.

Zdaniem Sądu Rejonowego wypowiedzenie powodom stawki czynszu nie było zasadne i zgodne z przepisami art. 8a ust. 4a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w zw. z art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Faktem jest, iż podwyższenie czynszu ma na celu sprawiedliwe wyważenie interesów między właścicielem, a lokatorami, jednakże czynsz nie może być podwyższany dowolnie, byle tylko właściciel mógł czerpać z tego korzyści. Sąd uznał, iż zarzuty strony skarżącego dotyczące potrzeby podniesienia czynszu w celu przeprowadzenia niezbędnych prac, są nieuzasadnione, zaś zarzuty dotyczące lokalizacji nieruchomości w centrum K oraz braku zwrotu kapitału czy godziwego zysku, nie uzasadniają dokonanej podwyżki. Sąd podkreślił, że skarżący nie przedstawił żadnych wyliczeń czy kalkulacji uzasadniających podwyżki w przyjętych wysokościach, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powodowie dotychczas płacili czynsz w wysokości po 10 zł za 1m² zajmowanego lokalu i w ocenie Sądu jest to kwota, która pozwala na pokrycie kosztów zarządu oraz godziwego zysku wynajmującego przy uwzględnieniu racjonalnych zasad gospodarowania nieruchomością. Tymczasem w nieruchomości znajduje się 7 lokali mieszkalnych, które stoją nie użytkowane od wielu miesięcy i lat generując straty spowodowane choćby brakiem należytego ogrzewania (pęknięte rury wodno - kanalizacyjne). Sąd podkreślił, że właściciel oczywiście ma prawo do niewykorzystywania ich gospodarczo, jednakże winien mieć na uwadze i to, że pozostali w nieruchomości najemcy nie mogą być obciążani kosztami tego sposobu postępowania. Stanowiłoby to nadużycie prawa przez wynajmującego i jako takie nie podlegałoby ochronie prawnej.

Z uwagi na powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, iż dokonane przez skarżącego wypowiedzenie podwyżki jest niezasadne, tym samym nie mogło rodzić po stronie powodów obowiązku zapłaty podwyższonego czynszu.

W apelacji od tego wyroku skarżący zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. w związku z 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy polegające na nie ustaleniu wysokości wydatków zwianych z utrzymaniem lokali 5 i 7, nie ustaleniu wysokości zwrotu kapitału, ani wysokości zysku, jaki skarżący osiągał z przedmiotowej nieruchomości przed podwyżką, ani jaki mógłby osiągnąć po podwyższeniu czynszu;

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 217 § 2 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonego przez skarżącego dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości wolno rynkowego czynszu najmu jaki skarżący mógłby uzyskać za najem lokali nr 5 i nr 7 w budynku przy ul. M ,

3) naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, a to artykułu 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez zastosowanie wstecz do niniejszej sprawy przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2006, Nr 249. poz. 1833) na podstawie art. 2 tej ustawy, który jest niezgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej

Polskiej czyli zasadą demokratycznego państwa prawa, z której to zasady wywodzi się zasadę nie działania prawa wstecz,

4) naruszenie prawa materialnego, a to przez niewłaściwe zastosowanie art. 8a ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) przez przyjęcie, że dotychczasowy czynsz pokrywał wydatki związane z utrzymaniem lokalu;

5) naruszenie prawa materialnego, a to przez niewłaściwe zastosowanie art. 8a ust. 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) przez przyjęcie, że dotychczasowy czynsz zapewniał zwrot kapitału i godziwy zysk skarżącemu;

6) naruszenie prawa materialnego, a to przez niewłaściwe zastosowanie 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. 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) przez przyjęcie, że podwyżka czynszu jest nieuzasadniona.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie, co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa M J , E J i J G oraz oddalenie powództwa K G , ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając ją za bezzasadną. Sąd nie dopatrywał się naruszenia przepisów postępowania. Sąd stwierdził, iż skarżący nie udowodnił zasadności podwyżki czynszu i nie wskazał żadnych okoliczności, które byłyby istotne dla uzasadnienia dokonanej podwyżki w świetle art. 8a ust. 4a i 4b ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zdaniem Sądu Okręgowego przepis art. 2 ustawy z 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego obowiązuje i Trybunał Konstytucyjny nie stwierdził jego niezgodności z Konstytucją. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie pozwalają właścicielowi na podwyższenie czynszu do wysokości czynszu rynkowego, bo wypowiedzenie musi być zgodne z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy. Właściciel ma prawo do czynszu zapewniającego mu zwrot wydatków, jak również zapewniającego godziwy zysk, ale to nie oznacza, by miał prawo ustalać czynsz dowolnie, na poziomie rynkowym. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy „prawidłowo stwierdził, że wypowiedzenie stawki czynszu na żądanie lokatora, powinno zawierać także kalkulację podwyżki, która nie została powodom przedstawiona.” W kamienicy nie były przeprowadzane dotąd żadne remonty, skarżący nie poinformował najemców, by jakiegokolwiek remonty miały być przeprowadzane. Dokonana przez skarżącego podwyżka była określona dowolnie.

Zdaniem skarżącego zastosowanie zaskarżonych przepisów w sprawie spowodowało naruszenie przysługującego mu prawa własności i przegranie procesu.

II. Wskazanie naruszonych praw i wolności konstytucyjnych oraz sposobu ich naruszenia

1. W ocenie skarżącego zaskarżony przepis art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2006, Nr 249, poz.1833) narusza konstytucyjne prawo własności wyrażone w art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zaskarżony przepis jest niezgodny z zasadami konstytucyjnym w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Naruszona została bowiem zasada państwa prawnego wyrażająca zasadę niedziałania prawa wstecz, zasadę zaufania obywatela do Państwa i tworzonego przez nie prawa oraz zasadę ochrony praw dobrze nabytych, a ponadto zasada ochrony własności wyrażona w art. 21 ust. 1 Konstytucji. W zakresie, w

jakim zaskarżony przepis ogranicza prawo własności naruszona została zasada proporcjonalności wyrażona w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Skarżący jako właściciel nieruchomości miał prawo pobierać pożytki z nieruchomości w postaci czynszu. Przepis prawa pozwalały mu jako wynajmującemu wypowiedzieć wysokość czynszu. Dokonane podwyżki zostały ustalone na poziomie czynszu rynkowego, co pozwany poprzedził analizą opinii rzeczoznawców, nie były to zatem podwyżki dowolne. Nadto należy zwrócić uwagę, iż obowiązujące przepisy prawa nie przewidywały wówczas kryteriów oceny zasadności podwyżki czynszu. Zastosowanie wówczas mogły mieć ogólne przepisy kodeksu cywilnego, a w szczególności zakaz nadużycia prawa określony w art. 5 k.c. Skarżący działając w zaufaniu do obowiązującego prawa dokonał podwyżki czynszu. Następnie przedstawił kalkulacje czynszu wskazując, między innymi, iż podwyżka została dokonana do wysokości poziomu rynkowego.

Sądy w przedmiotowej sprawie oceniając zasadność podwyżki zastosowały zaskarżony przepis będący przepisem intertemporalnym, który nakazuje stosowanie nowej ustawy wstecz. Na skutek działania tego przepisu kryteria zasadności podwyżki czynszu stały się obowiązującymi dla podmiotu, który nie znał ich i nie mógł ich znać w chwili dokonywania podwyżki czynszu. Ponadto wprowadzona sankcja nieważności za nieprzedstawienie kalkulacji w terminie spowodowała, iż podwyżki czynszu zostały uznane za nieważne. Spowodowane to zostało również wymaganiem, aby kalkulacja zawierała wyjaśnienie kryteriów wprowadzonych nową ustawą. Naturalną konsekwencją stosowania ustawy wstecz był fakt, iż uprzednie kalkulacje czynszu nie mogły zawierać kryteriów obowiązujących dopiero od 1 stycznia 2007 r. a zatem już po dokonaniu podwyżki i przedstawieniu kalkulacji. W skutek powyższego skarżący został pozbawiony możliwości pobierania pożytków ze swojej nieruchomości, ponieważ podwyżki zostały uznane za nieważne, a czynsz na starym poziomie nie zapewniał skarżącemu zysku na poziomie rynkowym.

Zdaniem skarżącego konstytucyjne prawo własności nie może doznawać wskazanych powyżej ograniczeń ze względu na zasadę proporcjonalności. Interes najemcy w tym przypadku nie może prowadzić do zapewnienia taniego mieszkania najemcy kosztem właściciela. Taki obowiązek może przyjąć na siebie Państwo lub gmina. W normalnych warunkach pozbawionych cech stanu nadzwyczajnego pobieranie czynszu na poziomie rynkowym nie powinno być uznawane za nieuzasadnione, natomiast zastosowanie zaskarżonego przepisu prowadzi do konsekwencji, iż domaganie się zapłaty na poziomie rynkowym jest niezgodne z prawem.

Pragnę również wskazać, że w orzecznictwie Trybunał Konstytucyjnego przyjmuje się, iż „przesłanka „konieczności ograniczenia w demokratycznym państwie” z jednej strony stawia przed prawodawcą każdorazowo wymóg stwierdzenia rzeczywistej potrzeby dokonania ingerencji w danym stanie faktycznym, z drugiej zaś - winna być rozumiana jako wymóg stosowania środków prawnych skutecznych (rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów), ale tylko tych niezbędnych (chroniących określone wartości w sposób bądź w stopniu nieosiągalnym przy zastosowaniu innych środków). Owa niezbędność oznacza również nakaz stosowania środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu, bo ingerencja w sferę statusu jednostki musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. „Konieczność”, o której mowa w omawianym przepisie Konstytucji, mieści w sobie postulat niezbędności, przydatności i proporcjonalności wprowadzanych ograniczeń. [...] Określenie „istoty” prawa własności musi nawiązywać do podstawowych jego składników, które

obejmują w szczególności możliwość korzystania z przedmiotu własności oraz pobierania pożytków. Możliwości te mogą być poddawane przez ustawodawcę różnego rodzaju ograniczeniom dopuszczalnym, o ile zadość czynią wymaganiom określonym w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jeżeli jednak zakres ograniczeń prawa własności przybierze taki rozmiar, że niwecząc podstawowe składniki prawa własności, wydrąży je z rzeczywistej treści i przekształci w pozór tego prawa, to naruszona zostanie podstawowa treść prawa własności, co jest konstytucyjnie niedopuszczalne. Ocena każdego konkretnego unormowania ingerującego w prawo własności musi być przy tym dokonywana na tle wszystkich ograniczeń już istniejących. Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, że jednym z podstawowych składników prawa własności jest możliwość pobierania pożytków, która wprawdzie może być przez ustawodawcę regulowana i ograniczana (m.in. ze względu na socjalny kontekst korzystania z własności oraz na obowiązki, jakie własność rodzi wobec ogółu), a w skrajnych wypadkach nawet przejściowo wykluczana, jeśli jednak ustawodawca stawia właściciela w sytuacji, w której jego własność musi mu przynosić straty, a zarazem nakłada nań obowiązekłożenia na utrzymanie przedmiotu tej własności w określonym stanie, to można mówić o ograniczeniu naruszającym „istotę” prawa własności.” (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r., K. 33/2005, OTK ZU 2006/5A poz. 57)

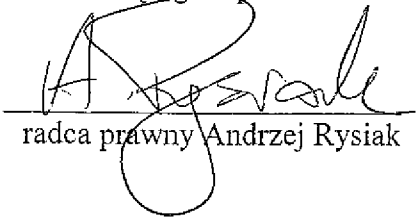
Zdaniem skarżącego art. 76 Konstytucji zapewniający ochronę najemców przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi nie jest dostateczną podstawą do ograniczenia prawa własności w powyżej opisanym zakresie. Pobieranie czynszu na poziomie rynkowym nie jest nieuczciwą praktyką rynkową w demokratycznym państwie prawa, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej i którego ustrój oparty jest na zasadach społecznej gospodarki rynkowej. Czynsz rynkowy mógłby być uznany za nieuczciwy tylko w wyjątkowych sytuacjach np. klęski żywiołowej, niedoboru mieszkań na rynku. Tymczasem rynek najmu lokali jest na tyle rozwinięty, że pozwala zarówno najemcom jak i wynajmującym ustalić czynsz równowagi i nie wydaje się, aby była potrzeba regulacji tego rynku poprzez ustalanie czynszu maksymalnego ustalanego w sposób arbitralny przez ustawodawcę. Pomoc społeczna w zakresie dofinansowania czynszów powinna być zapewniana w tym przypadku przez Państwo nie zaś przerzucana na koszt właściciela, który ma odpowiednio obniżyć czynsz dostosowując go do potrzeb lokatora.

2. Zaskarżony art. 8a ust. 4a i ust. 4 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) również narusza konstytucyjne prawo własności skarżącego, a w szczególności prawo do pobierania pożytków z przedmiotu własności, ponieważ uzależnia wysokość podwyżki czynszu od wartości kapitału poniesionego na budowę, zakup lub trwałe ulepszenie lokalu. Takie kryterium narusza zdaniem skarżącego zasadę ochrony własności wyrażoną w art. 21 ust. 1 Konstytucji i konstytucyjne prawo własności określone w art. 64 ust. 1 Konstytucji, a w konsekwencji powinno zostać wyeliminowane z systemu prawnego. Ponadto w sposób wskazany powyżej ograniczenie prawa własności nie jest w tym przypadku uzasadnione ochroną interesu najemcy (art. 76 Konstytucji), co jest niezgodne z zasadą proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Właściciel nie powinien być zmuszany do utrzymywania najemcy na swój koszt oferując mu zaniżony w stosunku do rynkowego czynsz tylko dlatego, że był w stanie kupić lokal za niższą cenę. Wartość kapitału, jaki został poniesiony na nabycie nieruchomości nie powinna mieć wpływu na wysokość czynszu. Oznaczałoby to, iż dobrze gospodarujący właściciele, którzy w sposób tani są w stanie kupić lokal i go wyremontować mogą podnosić czynsz na niższym poziomie niż właściciel, który drogo zapłacił za lokal i usługi budowlane. Rażąco nieuzasadnionym wydaje się przypadek, gdy osoba nabywa lokal pod tytułem

nieodpłatnym, na mocy darowizny lub dziedziczenia. Wówczas okazuje się, iż zgodnie z zaskarżonym przepisem nie może ona uwzględnić w czynszu żadnej wartości tytułem zwrotu kapitału, a zatem jest zmuszona wynajmować lokal taniej niż osoby, które kupiły lokal drogo. Zastrzeżenia budzi również wysokość zwrotu kapitału ustalona na poziomie 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu. Wartości te zostały ustalone w sposób dowolny i równie dobrze mogłyby być na niższym lub wyższym poziomie. Ustawodawca nie ma kompetencji do wkraczania w sferę prawa własności w takim zakresie w sytuacji, gdy nie jest to uzasadnione interesem lokatora. Płacenie czynszu rynkowego i niewygórowanego nie może być uznane za wymagające regulacji przez ustawodawcę.

Z uwagi na powyższe, wnoszę jak we wstępie.

Za skarżącego – pełnomocnik



radca prawny Andrzej Rysiak

Załączniki:

1. Odpis pełnomocnictwa
2. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego dla skarżącego
3. Wyrok Sądu Okręgowego w K z dnia października 2007 r.
4. Wyrok Sądu Rejonowego dla K w K z dnia lutego 2007 r.
5. 3 Odpisy skargi konstytucyjnej dla Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, Prokuratora Generalnego i Rzecznika Praw Obywatelskich