



Warszawa, dnia 1 października 2010 r.

399/10

DL-P - II - 415-6/10

dot. BPS/KU-034/968/3/10

Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący

Komisji Ustawodawczej

Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo nr BPS/KU-034/968/3/10, przy którym przedłożono senacki projekt *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (druk senacki nr 968), z prośbą o jego zaopiniowanie, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

Przedłożony senacki projekt ustawy przewiduje zmianę art. 8a ust. 5 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, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”, polegającą na wydłużeniu z dwóch do trzech miesięcy terminu, w którym lokator może wnieść do sądu pozew o ustalenie zasadności podwyżki, w przypadku wypowiedzenia przez właściciela dotychczasowej wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego.

W ocenie projektodawców proponowane wydłużenie terminu do wniesienia pozwu przez lokatora do trzech miesięcy od dnia wypowiedzenia czynszu w dotychczasowej wysokości, ma ułatwić lokatorom będącym w trudnej sytuacji materialnej skorzystanie z tego uprawnienia. W uzasadnieniu do projektu wskazano, że dla wielu osób osiągających niskie dochody, koszty związane z wystąpieniem z powództwem do sądu stanowią wydatki, których nie są w stanie ponieść bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny, jak również wygospodarować z budżetu domowego w tak krótkim okresie stosownych kwot.

Odnosząc się do proponowanej regulacji należy zauważyć, że wszelkie wydłużanie bądź skracanie terminów do wystąpienia przez obywateli z roszczeniami powinno być poprzedzone analizą funkcjonalności rozwiązania istniejącego w aktualnym stanie prawnym oraz zawierać wskazanie korzyści, jakie miałyby nastąpić w związku z proponowaną zmianą. Uzasadnienie przedstawionego projektu takiej analizy nie zawiera. Ponadto nie wydaje się, by projektowana regulacja ułatwiła lokatorom będącym w trudnej sytuacji materialnej skorzystanie z uprawnienia, o którym mowa w zmienianym przepisie, w sytuacji gdy już obecnie osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej mogą skorzystać z instytucji zwolnienia od kosztów sądowych, jak również ustanowienia pełnomocnika z urzędu niezależnie od zwolnienia od kosztów sądowych.

Nadto należy mieć na względzie fakt, że sprawy o ustalenie zasadności podwyżki czynszu i innych opłat nie należą do kategorii postępowań skomplikowanych, a wystąpienie z powództwem nie wymaga skompletowania szczególnie trudnych do uzyskania dowodów na poparcie twierdzeń pozwu. Ustawodawca w wielu bardziej skomplikowanych postępowaniach, dla złożenia odwołania bądź wystąpienia z powództwem, ustanowił krótsze terminy, np. termin do złożenia apelacji przed sądem powszechnym, odwołania od decyzji organu rentowego, podatkowego czy innego organu administracji publicznej, uznając ich długość za wystarczającą do należytego przygotowania się przez nieprofesjonalnego uczestnika takiego postępowania do wytoczenia sprawy przed sądem administracyjnym czy powszechnym.

Jednocześnie uprzejmie zauważam, że ustawa o ochronie praw lokatorów pozostaje w zakresie właściwości Ministra Infrastruktury, który kieruje działem administracji rządowej określonym w art. 9a ust.1 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437, z późn. zm.): dział budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa. Z tego względu ostateczna ocena zasadności projektowanej regulacji należy do Ministra Infrastruktury.

Z wyrazami szacunku
z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
Zuzanna Wyona
PUSZKĘTARZ STANU