

386/4



**PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA**

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa  
tel.: (+48) 022 3923109; fax: (+48) 022 3923120

www.prokuratoria.gov.pl  
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-023-530/10/ZSP  
W/23673/10

Warszawa, dnia 24 września 2010 r.

**Pan Senator Piotr ZIENTARSKI  
PRZEWODNICZĄCY  
KOMISJI USTAWODAWCZEJ  
SENATU RP**

*Szanowny Panie Przewodniczący!*

W nawiązaniu do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk senacki nr 968), przekazanego przy piśmie nr BPS/KU-034/968/10/10 z dnia 24 sierpnia 2010 r., w załączeniu uprzejmie przesyłam opinię Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa do tego projektu.

*Z wyrazami szacunku*

WICEPREZES  
Prokuraturii Generalnej  
Skarbu Państwa  
*[Signature]*  
Iwona Gintowt-Juchniewicz

- Do wiadomości:
1. Pan Cezary Grabarczyk  
Minister Infrastruktury
  2. Pan Szymon Jajko  
Dyrektor Departamentu  
Spraw Parlamentarnych  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów

# PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

KR-023-530/10/ZSP

2010.09.22

## **Opinia do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Projektowana nowelizacja różnicuje termin na odmowę przyjęcia podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu oraz termin na zakwestionowanie takiej podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W pierwszym przypadku projekt przyjmuje termin dwóch miesięcy, a w drugim przypadku – trzech miesięcy, licząc od dnia doręczenia pisemnego wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu.

Nie wypowiadając się co do zasadności wydłużenia o jeden miesiąc terminu na zakwestionowanie podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, ponownej rozwagi wydaje się wymagać samo zróżnicowanie terminów negocjowania podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu.

Z punktu widzenia osoby używającej lokal (najemcy) zróżnicowanie wymienionych terminów o tyle nie posiada istotnego znaczenia, że ocena możliwości finansowych co do placenia podwyższonego czynszu może być z równym skutkiem dokonana zarówno w terminie sześćdziesięciu, jak i dziewięćdziesięciu dni, gdyż kolejne trzydzieści dni na ogół nie wnosi zasadniczych zmian w tym zakresie. W konsekwencji pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, może być wniesiony z takim samym skutkiem w obydwóch terminach, chyba że wcześniej zostanie podjęta przez osobę używającą lokal decyzja o odmowie przyjęcia podwyżki, a w następstwie tego o rozwiązaniu – po upływie terminu wypowiedzenia – stosunku prawnego, na którego podstawie lokal jest używany.

Natomiast z punktu widzenia osoby udostępniającej lokal (wynajmującego) zróżnicowanie wymienionych terminów posiada zasadnicze znaczenie w sferze stabilności jej sytuacji prawnej. Osoba taka, po upływie dwóch miesięcy od doręczenia podwyżki i wobec braku pisemnej odmowy jej przyjęcia, może zasadnie domniemywać, że podwyżka została przyjęta w podanej wysokości. Tymczasem w

kolejnym miesiącu, a w zasadzie – zważywszy procedury doręczeń pism procesowych – jeszcze później, osoba taka dowiaduje się o zakwestionowaniu podwyżki, a znacznie później o prawomocnym rozstrzygnięciu sądu w przedmiocie jej wysokości. Tym samym – z mocy samej projektowanej nowelizacji – okres niepewności co do skuteczności dokonanej podwyżki – wydłuża się o kolejny miesiąc.

Powyższe powoduje, że zakładane zróżnicowanie terminów wydłuża w efekcie okres oczekiwania na reakcję osoby używającej lokal (najemcy) jednolicie do trzech miesięcy.

Wprawdzie pozostawiana w mocy regulacja art. 8a ust. 6a i 6b ustawy zabezpiecza interesy obydwóch stron, ale zarazem także ona wydłuża okres niepewności co do wysokości czynszu, a w konsekwencji co do wysokości dochodów wynajmującego i wydatków najemcy o jeden miesiąc.

W tych warunkach wydaje się, że ustawowy termin na odmowę przyjęcia podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu oraz termin na zakwestionowanie takiej podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, powinien być jednolity i wynosić – stosownie do rozstrzygnięć parlamentarnych – dwa albo trzy miesiące.

STARSZY RADCA  
Prokuratury Generalnej  
Skarbu Państwa

*Zbigniew Śpiewak*