



PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 13 września 2010 r.

BSA I - 021 - 123/10

Pan  
Piotr ZIENTARSKI  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Przewodnicze,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 24 sierpnia 2010 r., BPS/KU-034/968/12/10 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk senacki nr 968)**.

Z poważaniem

Prof. dr hab. Lech GARDOCKI



**SĄD NAJWYŻSZY**  
**BIURO STUDIÓW I ANALIZ**  
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 13 września 2010 r.

BSA I – 021– 123/10

## **U W A G I**

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

Dodany art. 8a ustawy jest następstwem uwzględnienia przez ustawodawcę stanowiska Trybunału Konstytucyjnego wyrażonego w wyroku z dnia 2 października 2002 r., K 48/01 (Dz. U. Nr 168, poz. 1383). Uznając, że art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), w uzasadnieniu wyroku Trybunał wskazał na potrzebę rozszerzenia przedmiotowych granic możliwości podwyżek czynszu, zauważając jednocześnie, że samo podwyższanie czynszu nie może mieć cech dowolności, a jeśli chodzi o zmianę czynszu regulowanego na umowny, to ograniczenie dopuszczalności podwyżek tego drugiego jest nieodzowne. Wśród kryteriów ustalania wysokości czynszu Trybunał nie dostrzega potrzeby określenia ram czasowych, w których kwestionujący podwyższony czynsz musiałby się zmieścić, aby wystąpić ze stosownym roszczeniem. Sugestii w tym względzie nie da się stwierdzić w motywach innych orzeczeń Trybunału, jakkolwiek w ogóle problematyka wysokości należności czynszowych jest zauważana przez Trybunał Konstytucyjny z urzędu, np. w postanowieniu z dnia 4 marca 2008 r., S 2/08 (OTK-A 2008/2/33).

Nawiązanie do wskazanych orzeczeń sprzyja zapatrywaniu, że projektowana zmiana ustawy nie jest następstwem okoliczności tej miary, iżby tę zmianę można uznać za uzasadnioną. Pozostawanie w stosunku najmu z reguły ma miejsce w długich przedziałach czasowych. Oznacza to z jednej strony przewidywalność zdarzeń, które kształtują sytuację materialną najemcy, z drugiej natomiast możliwość rozważenia rodzaju i charakteru starań prowadzących do wyjścia z aktualnych trudności natury ekonomicznej. Konstruowanie w tych warunkach normy prawnej dopuszczającej wystąpienie z konkretnym roszczeniem w terminie trzymiesięcznym, zamiast jak dotychczas dwumiesięcznym, należy uznać za pozbawione doniosłości. Jest przy tym charakterystyczne, że ani w literaturze, ani też w orzecznictwie trudno zauważyć sygnalizowanie potrzeby podjęcia inicjatywy ustawodawczej w omawianym przedmiocie.

Wszystko to prowadzi do wniosku, iż zamieszczona zmiana ustawy jest zbędna.