



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 5 maja 2016 r.

Komitet Obrony Praw Lokatorów
E-mail: obronalokatorow@gmail.com

Sz. p. Prezes Rady Ministrów
Beata Szydło
Al. Ujazdowskie 1/3
00-583 Warszawa

Stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów w sprawie zwrotu budynków z lokatorami

Komitet Obrony Praw Lokatorów co do zasady jest przeciwny zwrotowi budynków zasiedlonych przez lokatorów legitymujących się przydziałami do lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gmin. Uważamy, że zwrot nieruchomości w naturze wraz z zamieszkującymi je lokatorami nie tylko nie wyrównuje krzywd historycznych wynikających z powojennych uregulowań prawnych, lecz tworzy nowe. Ponadto, w wielu przypadkach brak jest podstaw do dokonywania takich zwrotów.

Poniżej postaramy się przedstawić uzasadnienie naszego stanowiska, a także nasze propozycje dotyczące ochrony praw lokatorów zamieszkujących w zasobach podlegających reprivatyzacji.

1. Ochrona praw nabytych

Art. 2 Konstytucji zawierający klauzulę demokratycznego państwa prawnego należy, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, do fundamentalnych przepisów konstytucyjnych określających podstawowe i szczególnie chronione cechy ustrojowe RP. Stanowi on niezwykle ważną dyrektywę w zakresie stanowienia prawa dla organów władzy publicznej. W wyroku z 10 lipca 2000 r., SK 21/99 stwierdzono, że zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. W wyroku z 4 stycznia 2000 r., K. 18/99 stwierdzono, że u podstaw praw nabytych

znajduje się dążenie do zapewnienia jednostce bezpieczeństwa prawnego i umożliwienia jej racjonalnego planowania przyszłych działań. Do zasad tych należy zasada ochrony zaufania obywatela do państwa i do stanowionego przez nie prawa, z której wynikają liczne dalsze zasady szczegółowe, m. in. zasada poszanowania praw nabytych. U podstaw poszanowania praw nabytych znajduje się dążenie do zapewnienia jednostce bezpieczeństwa prawnego i umożliwienia jej racjonalnego planowania przyszłych działań. Zdaniem Trybunału treścią zasady praw nabytych jest zakaz stanowienia przepisów arbitralnie odbierających lub ograniczających prawa podmiotowe przysługujące jednostce lub innym podmiotom prywatnym występującym w obrocie prawnym.

Lokatorzy, którzy otrzymali przydział lokali gminnych w lokalizacjach wybranych przez gminę i bez wiedzy, czy w przyszłości staną się one przedmiotem procesu reprivatyzacyjnego, nie byli w stanie w racjonalny sposób zaplanować swoich przyszłych działań, a ich bezpieczeństwo prawne nie jest zagwarantowane. Żadna ustawa nie może naruszać praw nabytych należących do lokatorów w zakresie trwałości stosunku najmu i okresu i warunków wypowiedzenia umów najmu, zdolności do obrony prawnej przed sądem powszechnym, a także w zakresie uprawnienia do lokalu zamiennego w sposób który uprawnia do dochodzenia roszczeń względem gminy.

Lokatorzy nie mogą być narażeni na konieczność nawiązywania nowych umów najmu w miejsce kontynuacji istniejącego stosunku prawnego, co powodowałoby utracenie ich praw nabytych i pogorszenie sytuacji lokatorów ponownie nawiązujących umowy najmu względem lokatorów korzystających z przedłużenia istniejącego stosunku prawnego. W sposób oczywisty naruszałoby to Art. 32. ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zakresie równego traktowania wszystkich obywateli przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny, także ze względu na posiadany przydział lokalu z zasobów Gminy w nieruchomości objętej reprivatyzacją.

Ponadto, nawet w sytuacji, gdyby uznać na gruncie formalnym przeszłe decyzje administracyjne jako nieważne, zasada ochrony praw nabytych nakazuje utrzymanie ich w mocy. Trybunał Konstytucyjny w swoim wyroku z dnia 12 maja 2015 r. Sygn. akt P 46/13 orzekł, iż Art. 156 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, ze zm.) w zakresie, w jakim nie wyłącza dopuszczalności stwierdzenia nieważności decyzji wydanej z rażącym naruszeniem prawa, gdy od wydania decyzji nastąpił znaczny upływ czasu, a decyzja była podstawą nabycia prawa lub ekspektatywy, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wobec powyższego, należy więc uznać, iż oczekiwanie lokatorów względem trwałości decyzji administracyjnych przyznających im lokale z zasobu Gminy jest w pełni uzasadnione.

2. Faktyczna własność Skarbu Państwa

2.1. Zasiedzenie

Nie ulega wątpliwości, że Gminy były przez dziesięciolecia faktycznym posiadaczem nieruchomości należących do zasobu mieszkaniowego Gminy. Art. 172 Kodeksu Cywilnego w jasny sposób stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Gminy nabyły więc z mocy prawa własność posiadanych zasobów, która powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w księgach wieczystych.

2.2. Kodeks Napoleona

Ponadto, należy zważyć, iż w Kodeksie Napoleona, który obowiązywał aż do 1946 r., zawarta była regulacja dotycząca majątków o nieuregulowanym statusie, co dotyczy wielu nieruchomości pozostawionych bez spadkobierców przez przedwojennych właścicieli. W art. 713 KN wprowadzono domniemanie, zgodnie z którym majątki o nieuregulowanym stanie prawnym należą do państwa

Sąd Najwyższy uznał w uchwale z dnia 27.6.2013 r., sygn. Akt III CZP 29/13, że samodzielną podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa może być art. 713 Kodeksu Napoleona. Ponadto, wystarczającą podstawą do zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego jest powołanie się przez wnioskodawcę na prawo własności nieruchomości wynikające z art. 713 KN, nawet jeśli do wniosku nie dołączono żadnych dokumentów wykazujących to prawo. Brak złożenia takiego wniosku przez uprawnione organy może zostać uznany za niegospodarność i działanie na szkodę Skarbu Państwa.

2.3. Umowy indemnizacyjne

Rząd Polski, przyjmując obowiązek wynikający z zobowiązań międzynarodowych po II wojnie światowej, zobowiązał się do wypłaty odszkodowań za przejęte mienie osób posiadających obywatelstwo obcego państwa lub osób prawnych należących do tych państw. W konsekwencji w latach 1948-1971 Polska zawarła 12 umów odszkodowawczych z 13 państwami (Francją, Danią, Szwajcarią, Szwecją, Wielką Brytanią, Norwegią, Stanami Zjednoczonymi Ameryki, Belgią i Luksemburgiem, Grecją, Holandią, Austrią i Kanadą), na mocy których przekazała środki pieniężne na rzecz roszczeń obywateli tych państw lub ich osób prawnych, których mienie uległo nacjonalizacji lub innego rodzaju przejęciu.

W skład mienia objętego umowami wchodziły również nieruchomości będące przedmiotem postępowań zwrotowych na mocy ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65). Zwracanie takich nieruchomości jest zatem bezprawne.

Nieruchomości objęte międzynarodowymi umowami o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych, zawartych z rządami niektórych państw przez Rząd Polski, w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65), przeszły na własność Skarbu Państwa i nie mogą już być przedmiotem zwrotu, gdyż wszelkie roszczenia dotyczące tych nieruchomości muszą zostać zaspokojone przez państwa będące sygnatariuszami umów indemnizacyjnych podpisanych z Rządem Polskim.

Ochrona praw lokatorów

Jak wynika z powyższych punktów, sama procedura zwrotu nieruchomości wraz z lokatorami objętymi trwałością praw nabytych dotyczących najmu wydaje się niedopuszczalna. Tym bardziej, że Gminy przejęły już przez zasiedzenie przedmiotowe nieruchomości, nawet wtedy gdy nie były one dodatkowo objęte całkowitym zaspokojeniem roszczeń w ramach umów indemnizacyjnych. Ochrona, często iluzorycznych, praw właścicieli nie może przeważać nad ochroną słusznych

oczekiwań lokatorów dotyczących praw, które nabyli przez wieloletni najem lokali do których zostali skierowani w wyniku decyzji administracyjnych. W naszym przekonaniu, obowiązujący stan prawny w pełni uzasadnia odmowę zwrotu budynków w naturze wraz z zamieszkującymi je lokatorami.

Jak już zostało to podkreślone na wstępie, Komitet Obrony Praw Lokatorów co do zasady sprzeciwia się zwrotowi nieruchomości wraz z lokatorami. Ponieważ jednak takie zwroty cały czas są wykonywane (choć naszym zdaniem nie powinno mieć to miejsca), konieczne jest wprowadzenie zapisów, które będą stanowić zadośćuczynienie za naruszenie słusznych praw nabytych lokatorów.

Dlatego proponujemy przyjęcie następujących zapisów w Ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. :

1. W razie zwrotu nieruchomości następcom poprzednich właścicieli lub sprzedaży nieruchomości, ciągłość umów najmu lokatorów wynajmujących mieszkania w nieruchomościach, które wcześniej stanowiły część zasobów mieszkaniowych Gminy, zostaje utrzymana. Stroną wynajmującą pozostaje Urząd właściwy dla danej Gminy, który jest zobowiązany do przedstawienia w terminie nie dłuższym niż rok do najmu lokatorom lokalu spełniającego standard lokalu zamiennego w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów, w ramach tej samej umowy najmu.
2. W razie nieprzedstawienia przez Gminę w terminie podanym w ust. 1 oferty najmu lokalu spełniającego wymogi lokalu zamiennego w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów, lokatorzy o których mowa w ust. 1 otrzymują od Gminy odszkodowanie w wysokości różnicy między średnią ceną wynajmu na wolnym rynku lokalu spełniającego wymogi lokalu zamiennego w tej samej gminie, a czynszem wynikającym z umowy najmu nadal wiążącej ich z Gminą o wysokości odpowiadającej stawce wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. W przypadku, gdy lokatorzy wymienieni w ust. 1 z przyczyn niezależnych od nich nie mogą znaleźć lokalu odpowiadającego standardom lokalu zamiennego w tej samej Gminie i pozostają w dotychczasowym lokalu, oraz gdy spełnione są przesłanki wymienione w ust. 2, Gmina pokryje całość różnicy między opłatami za zajmowanie lokalu wymaganymi przez nowego właściciela, a wysokością stawki wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.
4. W przypadku, gdy lokatorzy wymienieni w ust. 1 rezygnują z przysługującego im prawa do uzyskania lokalu zamiennego od Gminy, stroną wynajmującą wciąż trwającej umowy najmu staje się nowy właściciel nieruchomości.