



Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do projektu Ustawy o rewitalizacji (VII kadencja/druk 3594).

Ze względu na specyfikę działania Komitetu Obrony Praw Lokatorów, komentarz dotyczy tych zapisów projektu Ustawy o rewitalizacji (zwanej dalej Ustawą), które w największym stopniu dotyczą praw lokatorów, a w szczególności trwałości stosunku najmu. Z tego względu, komentarz dotyczy Art. 28 i 29 proponowanej Ustawy. Jednak odnosząc się do powyższych artykułów, Komitet uwzględnił obowiązujące normy konstytucyjne i orzecznictwo w szerszym kontekście prawnym. Nasze uwagi można podzielić w sposób następujący:

- a. Nierówne traktowanie lokatorów wobec prawa
- b. Brak prawa do procesu
- c. Nieracjonalne gospodarowanie zasobem Gminy
- d. Brak ochrony praw nabytych

A. Nierówne traktowanie wobec prawa

- **WADA:** Projekt Ustawy w Art. 28 ust. 1 powoduje wypowiedzanie umów najmu lokatorom w SSR, podczas gdy lokatorzy budynków remontowanych poza SSR mogą się cieszyć ciągłością umów najmu podczas remontów.
- **ROZWIĄZANIE:** Wykreślenie Art. 28 ust. 1 z projektu Ustawy
- **WADA:** Projekt Ustawy w Art. 28 ust. 2 skraca okres wypowiedzenia umowy najmu w SSR względem umów najmu poza SSR, regulowanych przez Ustawę o ochronie praw lokatorów i Kodeks cywilny
- **ROZWIĄZANIE:** Wykreślenie Art. 28 ust. 2 z projektu Ustawy
- **WADA:** Projekt Ustawy wprowadza uznaniowość w ponownym nawiązywaniu umów najmu lokalu wyremontowanego lub zamiennego
- **ROZWIĄZANIE:** Zamiana sformułowania Art. 28 ust. 3 „Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu” na sformułowanie: „Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony powrotu do tego samego lokalu w ramach tego samego stosunku prawnego, nawet jeśli remont trwał dłużej niż rok.” oraz zamiana sformułowania Art. 28 ust. 5 „Za zgodą lokatora, zawarcie nowej umowy najmu dotyczącej innego lokalu może nastąpić w momencie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1.” na „Za zgodą lokatora, w momencie opuszczania lokalu dotychczasowego, w ramach istniejącego stosunku prawnego zostaje wskazany inny lokal.”
- **Niezgodność:** Art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów ze względu na brak ciągłości stosunku prawnego najmu lokalu zamiennego lub wyremontowanego lokalu.
- **Niezgodność:** Art. 11 Ustawy o ochronie praw lokatorów nie umożliwia wypowiedzenia najmu w trybie projektu Ustawy

- **Niezgodność:** Art. 688 i 673 Kodeksu cywilnego w zakresie okresu wypowiedzenia umowy najmu.
- **Niezgodność:** Art. 32. ust. 1 i 2 Konstytucji RP ze względu na nierówne traktowanie względem prawa w zakresie trybu rozwiązywania umowy najmu i braku ciągłości stosunku prawnego względem mieszkańców lokali znajdujących się poza SSR.

Zgodnie z Art. 32. ust. 1 i 2 Konstytucji RP, wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Ponadto, nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. Taką przyczyną nie może być też fakt zamieszkiwania na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR).

1) Brak ciągłości umowy najmu

W projekcie Ustawy czytamy w Art. 28 ust. 1:

„Art. 28. 1. Na obszarze Strefy wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wypowiedzieć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli opróżnienie lokalu jest niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, polegających na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego.”

Zapis ten wprowadza nieuzasadnione rozróżnienie w sposobie traktowania lokatorów zamieszkujących w obszarze objętym SSR, a lokatorów zamieszkujących poza nią. Rozróżnienie to jest w znaczący sposób niekorzystne dla lokatorów zamieszkujących SSR, gdyż w razie wprowadzenia Ustawy ich sytuacja prawna będzie mniej korzystna, niż lokatorów zamieszkujących poza SSR, w przypadku konieczności remontu budynku i zapewnienia lokalu zamiennego lub tymczasowego z możliwością powrotu do lokalu wcześniej zajmowanego. Lokatorów zamieszkujących poza SSR obowiązuje Art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu:

*„Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi **w ramach istniejącego stosunku prawnego** naprawiony lokal. Czynnosc za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.”*

Tak więc lokatorzy zamieszkujący poza SSR zachowują w identycznej sytuacji związanej z gruntownym remontem budynku stosunek prawny, którego zostają pozbawieni lokatorzy mieszkający na terenie SSR.

Jest to nie tylko sprzeczne z Art. 32. ust. 1 i 2 Konstytucji RP, ale też sprzeczne z deklarowanym celem projektu Ustawy, który w uzasadnieniu będącym częścią projektu zawiera:

„...nakaz uwzględniania w rewitalizacji przede wszystkim mieszkańców obszaru zdegradowanego, którzy w wyniku rewitalizacji mają doznać poprawy jakości życia (będącej efektem odnowy obszaru zdegradowanego), nie zaś zostać w toku tego procesu wykluczeni z możliwości uczestnictwa poprzez zjawisko gentryfikacji.” (str. 6 Uzasadnienia dołączonego do wersji projektu Ustawy z dnia 22 kwietnia 2015 r.)

Aktualny zapis projektu Ustawy w sposób kuriozalny pogarsza sytuację prawną mieszkańców obszaru zdegradowanego względem mieszkańców innych obszarów. Nie może być żadnych wątpliwości, iż mieszkańcy Ci są częścią tej samej wspólnoty samorządowej. W orzecznictwie przyjmowany jest pogląd, że pojęcie wspólnoty samorządowej zostało zdefiniowane w art. 16 ust. 1

Konstytucji RP z którego wynika, że tworzy ją z mocy prawa ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego, w tym przypadku gminy. Takie właśnie znaczenie należy nadać pojęciu wspólnoty samorządowej użytemu w art. 1 ust 1. Ustawy o ochronie praw lokatorów. Mieszkańcem gminy jest zatem każda osoba fizyczna mająca miejsce zamieszkania na terenie tej gminy. Nie może zatem być wątpliwości, iż lokatorzy mieszkający w SSR podlegają Art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, który stoi w jawnej sprzeczności z Art. 28 projektu Ustawy o rewitalizacji.

Warto przy tym zaznaczyć, iż zrozumiałe jest, iż proces rewitalizacji może trwać dłużej niż rok, w związku z czym możliwość powrotu do wcześniej zajmowanego lokalu po rewitalizacji powinna przysługiwać również po upływie roku od rozpoczęcia remontu.

2) Okres wypowiedzenia umowy

Proponowany Art. 28 ust. 2 projektu Ustawy stanowi, iż „w wypowiedzeniu umowy wskazuje się termin opróżnienia lokalu, nie krótszy niż 60 dni”.

Proponowane warunki wypowiedzenia znów są mniej korzystne, niż okres wypowiedzenia gwarantowany przez Kodeks Cywilny mieszkańcom posiadającym umowy najmu poza SSR. Okres wypowiedzenia poza SSR reguluje art. 688 i art. 673 w zw. z art. 680 Kodeksu cywilnego. Art. 688 KC stanowi, iż:

Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Natomiast Art. 673 ust. 1 stanowi:

Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

Ograniczenia szczegółowe dotyczące okresu wypowiedzenia najmu, które obejmują wszystkich mieszkańców objętych działaniem Ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności z mocy Art. 16 ust. 1 Konstytucji RP wszystkich lokatorów zasobów należących do gmin wynajmowanych w ramach art. 4 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, są określone w Art. 11 i 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Art. 11 Ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje wypowiedzenie umowy najmu w razie zaległości czynszowych, braku przebywania w lokalu, lub w razie naruszania porządku domowego przez lokatorów. **Nie umożliwia jednak w ogóle wypowiedzenia umowy najmu w trybie proponowanym przez projekt Ustawy.**

Art 21 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż:

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b, mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Tak więc znów warunki proponowane mieszkańcom SSR (60 dniowy okres wypowiedzenia) są gorsze niż warunki wypowiedzenia obowiązujące lokatorów zamieszkujących poza SSR (90 lub nawet 180 dni). Zważywszy, iż program rewitalizacji powinien być objęty wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy przyjąć, iż niedyskryminujący

mieszkańców SSR okres wypowiedzenia powinien wynosić przynajmniej 180 dni.

3) Uznaniowość ponownego nawiązania umowy najmu

W odróżnieniu od sytuacji lokatorów remontowanych budynków położonych poza SSR, lokatorzy mieszkający w SSR muszą starać się o nawiązanie nowej umowy najmu tego samego lub zamiennego lokalu, co oznacza ponowne przejście procedury weryfikacyjnej i utracenie praw nabytych.

Art. 28 ust. 3 i 5 projektu Ustawy stanowią, iż:

„3. Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu, a jeżeli jest to niemożliwe z uwagi na przebudowę lokalu, zmianę sposobu jego użytkowania lub brak zgody lokatora – innego lokalu”

oraz:

„5. Za zgodą lokatora, zawarcie nowej umowy najmu dotyczącej innego lokalu może nastąpić w momencie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1.”

Kluczowe jest tu sformułowanie „może”, która oznacza uznaniowość decyzji gminy. Ta uznaniowość jest w jaskrawy sposób sprzeczna z automatyzmem funkcjonowania w ramach tego samego stosunku prawnego w przypadku remontów budynków znajdujących się poza SSR (Art. 10 Ustawy o ochronie praw lokatorów). O tym, że w rzeczy samej mamy do czynienia z uznaniowością, świadczy Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2008 r. (sygn akt III CZP 37/08) według której, nawet spełnienie przez wnioskodawcę wszystkich kryteriów określonych w uchwale rady gminy (miasta) do wynajęcia lokalu komunalnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Proponowane przepisy Ustawy wprowadzają więc szereg zapisów dyskryminujących lokatorów mieszkających w SSR pod względem trwałości stosunku najmu, okresu wypowiedzenia i pozbawiają ich możliwości dochodzenia roszczeń w razie odmowy nawiązania nowego stosunku najmu przez gminę.

B. Brak prawa do procesu

- **WADA:** Brak możliwości obrony przed sądem cywilnym w razie wypowiedzenia umowy najmu lokatorom w SSR
- **ROZWIĄZANIE:** Wykreślenie Art. 29 z projektu Ustawy.
- **Niezgodność:** Konstytucja RP (art. 42 ust. 2)
- **Niezgodność:** Pozbawienie ochrony Art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów

Zgodnie z Art. 45. ust. 1. Konstytucji RP, każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd. Prawo do sądu, wynikające zarówno z Konstytucji RP, jak i z Art. 6 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, gwarantuje m.in.: każdemu obywatelowi zapewnia się dostęp do sądu i do tego, aby każda sprawa o charakterze cywilnym mogła być rozstrzygnięta przez sąd. Prawo do sądu oznacza również, że decyzje władz administracyjnych także mogą być poddawane kontroli sądowej.

Jednym z fundamentalnych praw gwarantowanych zarówno przez Konstytucję RP (art. 42 ust. 2), jak i Konwencję o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (art. 6) jest prawo do obrony. Prawo do obrony w znaczeniu materialnym oznacza prawo podejmowania w toku postępowania wszelkich czynności, których celem jest ochrona własnych interesów (np. poprzez składanie stosownych wniosków dowodowych).

Tryb administracyjny egzekucji opróżnienia lokalu

Art. 29 projektu Ustawy stanowi iż:

- Art. 29. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 28 ust. 1, gdy lokator nie opróżnił lokalu w terminie wskazanym w wypowiedzeniu, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wystąpić do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji nakazującej opróżnienie lokalu.*
- 2. Wojewoda wydaje decyzję nakazującą opróżnienie lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli jest to uzasadnione interesem gospodarczym gminy.*
- 3. Od decyzji nakazującej opróżnienie lokalu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, stronie służy odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.*
- 4. Do postępowania w sprawie wydania decyzji o opróżnieniu lokalu prowadzonego na podstawie przepisów ustawy, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z 2014 r. poz. 183 i 1195 oraz z 2015 r. poz. 211 i 702).*
- 5. Do egzekucji obowiązku wynikającego z decyzji, o której mowa w ust. 2, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia doręczenia lokatorowi zawiadomienia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, do lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazanego w tym wniosku.*

Wprowadzenie trybu administracyjnego i klauzuli natychmiastowej wykonalności wprowadza dyskryminację prawną ze względu na fakt zamieszkania w SSR względem pozostałych lokatorów zamieszkujących poza SSR, wobec których obowiązuje tryb cywilny w sprawach o eksmisję. Prawo do procesu cywilnego daje mieszkańcom poza SSR możliwość należytego przygotowania obrony prawnej, udokumentowania sytuacji materialnej i życiowej. Tryb administracyjny nie tylko jest o wiele krótszy (a więc nie pozostawia czasu na przygotowanie materiałów dowodowych), ale też w dużym stopniu ogranicza możliwości obrony uzasadnionego interesu, jakim jest trwałość zamieszkania w dotychczasowym centrum życiowym. Ponadto, w toku postępowania administracyjnego nie można dochodzić uprawnień wynikających z Art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, ani żadnych innych roszczeń do lokalu wyremontowanego lub zamiennego, gdyż przyszłe nawiązanie umowy najmu przez gminę ma pełne cechy uznaniowości i nawet przy spełnieniu wszystkich kryteriów nie jest możliwe sądowe występowanie z roszczeniem w razie odmowy przyznania prawa najmu (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2008 r. (sygn akt III CZP 37/08)). W przypadku spraw cywilnych o eksmisję, lokatorzy korzystają z ochrony jaką daje Art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów. Lokatorzy zamieszkujący w SSR byłiby tej możliwości prawnej pozbawieni w sposób niekonstytucyjny i niezgodny z Konwencją o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.

C. Nieracjonalne gospodarowanie zasobem Gminy

- **WADA:** W przypadku wypowiedzenia umowy najmu z tytułu Art. 28 projektu Ustawy, gminy będą zmuszone do zwrotu kaucji w ciągu miesiąca od opuszczenia lokalu i nie będą mogły jej ponownie pobrać przy przyznawaniu lokali zamiennych.
- **ROZWIĄZANIE:** Wykreślenie zapisu o wypowiedzeniu umowy najmu w Art. 28 projektu Ustawy
- **Niezgodność:** Art. 12 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami o prawidłowej gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z Art. 12 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, organy działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Na tej podstawie, prawo miejscowe wprowadza zasoby o racjonalnym gospodarowaniu, takie jak przykładowo Art. 2 Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r., który nakazuje kierowanie się przez gminę zasadą racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Nieracjonalne zwracanie i ponowne pobieranie kaucji

Zgodnie z Art. 6 Ustawy o ochronie praw lokatorów, „zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.”

W konsekwencji zapisu Art. 28 projektu Ustawy, kaucje powinny być zwracane najemcom w momencie opuszczenia przez nich lokalu w wyniku decyzji określonej w w/w artykule Ustawy. Zgodnie z Art 36 Ustawy o ochronie praw lokatorów:

„1. Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

2. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39, podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.”

Art. 6 ust. 3 i 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów stanowią również, iż:

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

W razie przyznawania lokalu zamiennego w ramach nowej umowy niemożliwe by było jednak ponowne pobieranie kaucji ze względu na Art. 6 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, iż: „Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa: dotyczy najmu lokalu zamiennego”.

Wprowadzenie przez ustawodawcę zapisów Art. 28 Ustawy spowoduje niekorzystną i nieracjonalną ekonomicznie sytuację dla budżetów gmin, w której gminy będą zmuszone do zwrotu kaucji lokatorom i w przypadku nawiązania umowy lokalu zamiennego nie będą w stanie ponownie

pobrać kaucji od lokatorów. Natomiast w przypadku ponownego nawiązania umowy najmu wyremontowanego lokalu z tym samym najemcą, gminy będą zmuszone do ponownego pobrania poprzednio zwróconych kaucji, co wiąże się z kosztami związanymi z obrotem pieniężnym, oraz brakiem możliwości korzystnego dla gminy lokowania środków pieniężnych w okresie pomiędzy zwrotem kaucji a ponownym jej pobraniem. Taka sytuacja nie sprzyja racjonalnej gospodarce, do której zobowiązane są organa administracji samorządowej.

D. Ochrona praw nabytych

- *WADA: Naruszanie praw nabytych lokatorów w SSR*
- *ROZWIĄZANIE: Wykreślenie Art. 28 ust. 1 i 2, oraz Art. 29 projektu Ustawy, oraz zamiana sformułowania Art. 28 ust. 3 „Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu” na sformułowanie: „Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony powrotu do tego samego lokalu w ramach tego samego stosunku prawnego, nawet jeśli remont trwał dłużej niż rok.” oraz zamiana sformułowania Art. 28 ust. 5 „Za zgodą lokatora, zawarcie nowej umowy najmu dotyczącej innego lokalu może nastąpić w momencie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1.” na „Za zgodą lokatora, w momencie opuszczania lokalu dotychczasowego, w ramach istniejącego stosunku prawnego zostaje wskazany inny lokal.”*
- **Niezgodność:** Art. 2 Konstytucji RP

Art. 2 konstytucji zawierający klauzulę demokratycznego państwa prawnego należy, zdaniem Trybunału 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 znajdą się one w obrębie SSR nie byli w stanie w racjonalny sposób zaplanować swoich przyszłych działań, a ich bezpieczeństwo prawne nie jest zagwarantowane. Jak zostało wykazane wyżej, **zapisy projektu Ustawy w art. 28 i 29 naruszają prawa nabyte 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 z mocy ustawy do wyremontowanego lokalu lub lokalu zamiennego w sposób który uprawnia do dochodzenia roszczeń względem gminy.**

Ponadto, konieczność nawiązywania nowych umów najmu w miejsce kontynuacji istniejącego stosunku prawnego (jak to ma miejsce obecnie w ramach przepisów o ochronie praw lokatorów) powoduje utracenie praw nabytych w przypadku przyszłych nowelizacji Ustawy o ochronie praw

lokatorów. Zmianom – potencjalnie niekorzystnym dla lokatorów - będą podlegać tylko nowo nawiązywane umowy, a nie umowy nawiązane przed wejściem w życie nowelizacji – wedle zasady „prawo nie działa wstecz”. To oznacza pogorszenie sytuacji lokatorów ponownie nawiązujących umowy najmu względem lokatorów korzystających z przedłużenia istniejącego stosunku prawnego.

Z w/w względów, Komitet Obrony Praw Lokatorów wnosi o uwzględnienie powyższych uwag w pracach nad projektem Ustawy.