



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 17 czerwca 2018 r.

e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do projektu Uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy w związku ze zmianą ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa.

Poniżej przedstawiamy stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów w sprawie projektu Uchwały, a także propozycje poprawek, które eliminowałyby pewne istotne wady projektu.

Proponujemy:

1. Zastąpić treść § 1 ust. 2 następującą treścią:
„w § 5 po ust. 4 dodaje się ust. 5 o brzmieniu:
Zapisów § 4 ust. 1 i 2 nie stosuje się wobec osób, którym na podstawie art. 40b ust. 1 i 2 ustawy wskazanej w § 5 ust. 1 pkt 1a, Miasto ma obowiązek przywrócić posiadanie lokalu ale nie może się z tego obowiązku wywiązać, w szczególności gdy lokal ten:
a) nie istnieje w kształcie w jakim istniał w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, o której mowa w art. 2 pkt 3 ustawy wskazanej w § 5 ust. 1 pkt 1a,
b) jest obciążony prawami osób trzecich lub jest w ich faktycznym władaniu;”
2. Skreślić § 1 ust. 3

Uzasadnienie

Art. 40b ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa stanowi, że Decyzja Komisji o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3 jest podstawą do niezwłocznego przywrócenia posiadania części nieruchomości warszawskiej najemcy, na podstawie umowy zawartej z gminą lub Skarbem Państwa przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.

Jednocześnie Art. 40c ust. 4 w/w Ustawy stanowi, że do czasu zapewnienia najemcy lub innej osobie zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej odpowiedniego lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki decyzja Komisji i decyzja reprivatyzacyjna nie podlega egzekucji i wykonaniu.

Wziąć pod uwagę należy również kontekst decyzji wydawanych przez Komisję do spraw

reprywatyzacji nieruchomości warszawskich, jak decyzja R18a/17 z dnia 9 kwietnia 2018 r. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Stwierdza ona jasno, że w świetle art. 40c ust. 4 w/w ustawy lokatorzy tej kamienicy mogą zajmować swoje lokale do czasu zapewnienia im przez m.st. Warszawa odpowiednich lokali zamiennych i pokrycia kosztów przeprowadzki.

Zasada równego traktowania względem prawa

Niedopuszczalne jest różnicowanie różnych grup lokatorów pod względem kryteriów uprawniających ich do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy. Lokatorzy, którzy otrzymali przydział lokali gminnych w lokalizacjach wybranych przez gminę i bez wiedzy, czy w przyszłości staną się one przedmiotem procesu reprywatyzacyjnego, nie byli w stanie w racjonalny sposób zaplanować swoich przyszłych działań, a ich bezpieczeństwo prawne nie jest zagwarantowane. Żadna uchwała nie może naruszać praw nabytych należących do lokatorów w zakresie trwałości stosunku najmu, a także w zakresie uprawnienia do lokalu zamiennego.

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 reprywatyzacją.

Zwrócić należy uwagę, że intencją Ustawodawcy w art. 29 ust. 1 w/w Ustawy jest przywrócenie prawnego status quo ante w zakresie obowiązywania umowy najmu pomiędzy lokatorem, a Gminą. Jest to sytuacja, w której trwałość umowy najmu jest niewzruszona, a raz zweryfikowane kryteria uprawniające do ubiegania się o najem z zasobów Gminy pozostają w mocy, niezależnie od późniejszych zmian w sytuacji życiowej najemców.

Ponadto Ustawodawca wyraźnie zaznaczył w Art. 40c ust. 4 swoją intencję objęcia uprawnieniem do lokalu zamiennego zarówno osób pozostających w nieruchomościach objętych decyzjami reprywatyzacyjnymi, jak i decyzjami Komisji do spraw nieruchomości warszawskich. Taka interpretacja znalazła też swoje odbicie w decyzjach samej komisji, w tym już wspomnianej decyzji R18a/17 z dnia 9 kwietnia 2018 r., w której mowa jest o lokatorach pozostających w budynku po decyzji reprywatyzacyjnej, którym nie zapewniono lokali zamiennych przed decyzją Komisji do spraw nieruchomości warszawskich.

Wewnętrzna spójność aktów prawnych

Mając na uwadze spójność przepisów Uchwały z 9 lipca 2009 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Warszawy, zadbać należy o równorzędne traktowanie uprawnienia do lokalu zamiennego wynikającego z Ustawy o ochronie praw lokatorów, a uprawnienia do lokalu zamiennego wynikającego z ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa.

Warto zauważyć, że przepisy uprawniające lokatorów do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy, a więc Art. 10 ust. 4 (gdy Gmina jest właścicielem lokalu) i art. 32 Ustawy o ochronie praw lokatorów nie upoważniają Gminy do nakładania dodatkowych kryteriów dochodowych warunkujących otrzymanie lokalu zamiennego.

Ustawodawca wyraźnie miał na uwadze przepisy dotyczące lokali zamiennych zapisane w Ustawie o ochronie praw lokatorów, skoro zastosował nawet identyczne zapisy dotyczące pokrycia kosztów przeprowadzki do lokalu zamiennego przez Gminę.

Rozszerzenie ogólnego wyjątku w § 5 ust. 1 pkt 1 dotyczącego niestosowania postanowień § 4 (w tym kryteriów dochodowych) wobec osób którym Miasto na mocy Ustawy o ochronie praw lokatorów zobowiązane jest zapewnić lokale zamienne na osoby, którym Miasto jest zobowiązane zapewnić lokale zamienne na podstawie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydaje się spójne i logiczne i przyczyni się do bardziej intuicyjnego rozumienia prawa przez lokatorów i urzędników realizujących przepisy.

KOMITET OBRONY PRAW LOKATORÓW