



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 8 lipca 2018 r.

e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do projektu Ustawy o rekompensatach dla byłych najemców lokali mieszkalnych w zasobie m. st. Warszawy pokrzywdzonych brakiem ustawy reprivatyzacyjnej.

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

Proponujemy:

1. Skreślić Art. 4 ust. 3, ust. 4. i ust. 5.
2. W Art. 7 dodać na końcu akapitu fragment: „w terminie nie krótszym niż 30 dni od otrzymania wezwania.”
3. Z treści Art. ust. 1 wykreślić „organów podatkowych, sądów prowadzących księgi wieczyste, organów prowadzących ewidencję”.
4. Treść Art. 10 zastąpić zapisem:
 - a. Ust. 1: „Rekompensata dla byłych najemców lokali mieszkalnych w zasobie m. st. Warszawy pokrzywdzonych brakiem ustawy reprivatyzacyjnej pokrywa różnicę między czynszem faktycznie płaconym przez lokatorów na rzecz prywatnych właścicieli, a wysokością czynszu regulowanego płaconego na rzecz m. st. Warszawy w dniu przekazania administracji budynku w ręce prywatnego właściciela, przez cały okres aż do wejścia w życie niniejszej Ustawy lub do momentu opuszczenia lokalu znajdującego się w przekazanym budynku.
 - b. Ust. 2: Kalkulacja odszkodowania określona w Ust. 1 dotyczy również lokatorów, którzy uiszczali odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu w sytuacji w której wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów w sytuacji, gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora.
 - c. Rekompensata przyznana na podstawie niniejszej Ustawy nie wyklucza innych rekompensat przyznanych na podstawie odrębnych aktów prawnych, w szczególności Art. 33 Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, Kodeksu Cywilnego, a także innych aktów prawnych i uchwał Rady m. st. Warszawy.

Uzasadnienie

Uzasadnieniem projektu Ustawy o rekompensatach dla byłych najemców lokali mieszkalnych w zasobie m. st. Warszawy pokrzywdzonych brakiem ustawy reprivatyzacyjnej jest usunięcie w możliwym zakresie szkód powstałych w wyniku braku uregulowań legislacyjnych chroniących uzasadniony interes społeczny jakim jest mieszkalnictwo komunalne. Spodziewana Ustawa reprivatyzacyjna, która nigdy nie weszła w życie, miała uniemożliwić przekazywanie budynków w ręce prywatne przed zapewnieniem wszystkim mieszkańcom lokali zamiennych przez Gminę, tak by nie zostały naruszone prawa nabyte lokatorów komunalnych dotyczące trwałości umów najmu oraz ich prawno-materialne uprawnienia wynikające z wciąż obowiązujących umów najmu wiążących indywidualnych najemców z wynajmującym – m. st. Warszawa. W świetle nasilających się wątpliwości dotyczących interpretacji przekazania budynku prywatnym właścicielom jako „zbycia”, coraz silniejsze wydają się podstawy, by uznać trwałość umów najmu wiążących lokatorów z m. st. Warszawa. W przypadku, gdy realizacja tych umów przez wynajmującego nie była już możliwa – czy to w wyniku uznania przez Sąd, że lokal będący przedmiotem najmu nigdy nie był własnością Miasta, czy w przypadku gdy najemca utracił tytuł najmu w wyniku zdarzeń wynikających z braku Ustawy reprivatyzacyjnej, po stronie wynajmującego występują zobowiązania cywilne wynikające z niezapewnienia najmu komunalnego zgodnego z podpisaną umową najmu.

Pozbawienie prawa najmu lokalu komunalnego, ma zgodnie z Uchwałami Sądu Najwyższego (Uchwały z dnia 9 maja 2008 r. sygn. Akt III CZP 33/08 oraz z dnia 24 maja 2002 r. sygn. akt III CZP 28/02) konkretną wyliczalną wartość i stanowi uszczerbek majątkowy wnioskodawcy, uszczerbek objęty pojęciem szkody. Definiując szkodę jako bezprawne pozbawienie prawa najmu lokalu komunalnego konieczne staje się określenie wartości tejże szkody tj.: wartości prawa najmu lokalu komunalnego. Sąd Najwyższy w Uchwałach z dnia 9 maja 2008 r. sygn. akt III CZP 33/08 oraz z dnia 24 maja 2002 r. sygn. akt III CZP 28/02 stwierdził, iż wartość najmu lokalu komunalnego stanowi różnica między czynszem wolnym a czynszem regulowanym z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach sprawy, okresu prawdopodobnego czasu trwania najmu.

W związku z powyższym, niezasadne wydaje się ustalanie dodatkowych kryteriów warunkujących otrzymanie odszkodowania za uszczerbek majątkowy, którego niewątpliwie doznali lokatorzy nieruchomości reprivatyzowanych, niezależnie od faktu, czy spełniają oni dość wyśrubowane kryteria przyznania pomocy mieszkaniowej przez m. st. Warszawa. Brak przyznania odszkodowania osobom, które podjęły dodatkową pracę, by zarobić na podwyższonej w nieuzasadniony sposób przez prywatnych właścicieli czynsz, wyrządza kolejną krzywdę lokatorom i stoi w całkowitej sprzeczności z deklarowanymi celami projektu Ustawy. Również osobom, które przez wiele lat oczekiwały na lokal z zasobów m.st. Warszawy i doczekały się możliwości najmu często dopiero w momencie zadłużenia się u prywatnego właściciela i wypowiedzenia umowy najmu z tytułu Art. 11 ust. 2 pkt 2 należy się odszkodowanie za faktyczny uszczerbek majątkowy spowodowany zarówno brakiem ustawy reprivatyzacyjnej, jak i brakiem racjonalnych przepisów umożliwiających staranie się o lokal zamienny od Gminy bez konieczności zadłużania się u prywatnego właściciela.

Nie jest też zasadne uzależnianie wypłaty odszkodowania od nieposiadania nieruchomości, czy lokalu spółdzielczego. Wielu lokatorów było zmuszonych zadłużyć się w celu uzyskania jakiegoś lokum po tym, jak zostali w bezprawny sposób pozbawieni umowy najmu komunalnego. Ich poziom życia doznał znacznego obniżenia w związku z poniesionymi nakładami. Przyczyną tego stanu był brak Ustawy reprivatyzacyjnej skutkujący utratą najmu położonego w zwracanych nieruchomościach lokalu.

Dodatkowo należy nadmienić, że nieuprawniona weryfikacja stanu majątkowego lokatorów (np. działek rekreacyjnych niepołożonych w tym samym powiecie lub w powiecie sąsiednim,

nienadających się do całorocznego zamieszkania i nieposiadających wartości umożliwiającej ich sprzedaż i samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych) jest coraz częściej spotykanym procederem w działalności zarządów Dzielnic m.st. Warszawa. Stwarzanie dodatkowych narzędzi weryfikacji i gromadzenie poufnych danych o stanie majątkowym lokatorów nie ma żadnego uzasadnienia, gdyż uszczerbek majątkowy poniesiony przez lokatorów może być wyliczony na podstawie faktycznie płaconych czynszów, zgodnie z interpretacją szkody majątkowej opartej na orzeczeniach Sądu Najwyższego.

Proponowany przez nas sposób kalkulacji odszkodowania jest również harmonijny z orzeczeniami Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich i Ustawą z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Art. 33 w/w Ustawy umożliwia otrzymanie odszkodowania lokatorom, którym podniesiono czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w stosunku do czynszu określonego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie jej sytuacji materialnej. Uchwalenie spójnych przepisów może zapobiec chaosowi interpretacyjnemu i przyczyni się do poprawy kultury prawnej, obniżając przy tym niepewność i koszty związane z prowadzeniem wyczerpujących postępowań sądowych.

Dodatkowo, obowiązek dostarczenia dodatkowych dokumentów nałożony w Art. 7 projektu Ustawy należy doprecyzować w zakresie terminu dostarczenia wymaganych dokumentów. Miejmy na uwadze, że osoby składające wnioski o odszkodowanie często są osobami w podeszłym wieku. Należy więc zagwarantować, że będą mieć dość czasu, by zebrać wymaganą dodatkową dokumentację lub zasięgnąć niezbędnej porady prawnej. W tym celu należy dodać zapis, by termin złożenia dodatkowych dokumentów nie był krótszy niż 30 dni.

Komitet Obrony Praw Lokatorów