

KOMENTARZ

DO WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO

z dnia 11.01. 2000 r. na postawie publikacji Rzecznika Trybunału Konstytucyjnego, zamieszczonej w Ekspresie Łódź z dnia 12.02.2000r., str.12. Ogólnie można stwierdzić, że treść wyroku T.K. jest głównie poświęcona obronie praw najmu. Ale są podane stwierdzenia bardzo korzystne dla nas prywatnych właścicieli domów czynszowych.

Po pierwszym zapoznaniu się z treścią wyroku dochodzi się do stwierdzenia, że ustawa z dn. 2.07.94 r. o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych, posiada wiele ustaleń niezgodnych z konstytucją, ale jeszcze niestety obowiązujących w obecnych warunkach społeczno - politycznych. O tym trzeba pamiętać.

Ja zajmę się stwierdzeniami w wyroku, dotyczącymi nas prywatnych właścicieli, co zdarzyło się po raz pierwszy. Nie sposób tego przeoczyć.

1. T.K. nie kwestionuje konstytucyjności samego mechanizmu ochrony lokatorów, jakim jest czynsz regulowany, ale zakwestionował sposób uregulowania tego mechanizmu.

2. Jednocześnie T.K. w uzasadnieniu wyroku zwrócił uwagę na to, że ciężar ochrony słuszych praw lokatora nie może być w przeważający sposób przerzucany na barki właściciela lokalu prywatnego. Obecnie obowiązująca ustawa umożliwia stosowanie niewłaściwej polityki określania przez Gminę wysokości czynszu, poniżej kosztu eksploatacji i utrzymania lokali. TAKI STAN JEST NIEKONSTYTUCYJNY. W tym miejscu nasuwa się pytanie, czy naliczanie prywatnym właścicielom do zwrotu nieprawnie żądanych niedoborów jest legalne?

3. Dalej T.K. wskazuje na obowiązek wprowadzenia na miejsce dotychczasowych mechanizmów ochrony praw lokatorów nowych mechanizmów ochrony praw lokatorów, bardziej sprawiedliwych dla poszczególnych grup społecznych., uwzględniających solidaryzm społeczny.

W tym procesie winny być zaangażowane większe środki publiczne.

Nie chcę być przesadnym optymistą, ale na tle tej naszej, trudnej, mrocznej rzeczywistości, pełnej dyskryminacji w przeszłości prywatnego właściciela, pojawiły się oznaki pozytywnych zmian.

A to są:

że wyrok T.K. zwrócił uwagę na ciężar ochrony praw lokatora, który został- przerzucony na barki właściciela lokalu.

że Gminy, kierując się przesadną wrażliwością społeczną, uchwalają czynsze poniżej kosztów własnych utrzymania lokali. Wszystko po to, aby być popularnym wśród wyborców i nie stracić mandatu, bo jednak praca społeczna popłaca.

że my biedni właściciele domów czynszowych, w przeważającej części emeryci przestaniemy być dręczeni sądami i komornikami dla spłacenia nieprawnie nam naliczonych niedoborów i że droga do własnego domu przestanie być drogą przez mękę T.K. wskazuje wreszcie na wprowadzenie solidaryzmu społecznego i większych środków publicznych dla ochrony lokatorów.

Jak wygląda rzeczywistość?

Do czasu wejścia w życie nowych mechanizmów, co musi nastąpić najdalej po półtora roku od daty wydania orzeczenia t.j. do 11.7.2001 r. sytuacja prawna najemców nie ulegnie zmianie ,a więc nie ma też podstaw do przyjmowania stawek czynszów umownych, określonych przez właściciela lokalu prywatnego. lub aby sądy zasądzały czynsze w/g stawek umownych.

Trybunał wskazuje wyraźnie obowiązek respektowania przez ustawodawcę w okresie do 2004 r. górnego pułapu czynszu regulowanego t.j.3 % wartości odtworzeniowej lokalu zgodnie z ustawą z 2.7.94 r. Dz. U. 105 z 1994 r. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Istnieje jeszcze jedna obawa - uchwalenie nowej ustawy o ochronie lokatorów. Znając sytuację w parlamencie, że część polityków nie służy narodowi, a politykę uznają jako dobry biznes, należy spodziewać się obrad i uchwał nasyconych przesadnym, niezdrowym populizmem, który stanie się nowym hamulcem reformy mieszkaniowej.

T. Kulisz