



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Zapis stenograficzny**  
**(500)**

62. posiedzenie  
Komisji Samorządu Terytorialnego  
i Administracji Państwowej  
w dniu 7 grudnia 2006 r.

VI kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (druk nr 293).
2. Rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk nr 292).

*(Początek posiedzenia o godzinie 17 minut 04)*

*(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Jerzy Szmit)*

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Rozpoczynamy dzisiejsze posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej.

W porządku obrad mamy do omówienia dwie ustawy: ustawę o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy, a także ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przystępujemy do omówienia punktu pierwszego porządku obrad: rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

Witam serdecznie gości, między innymi pana ministra Jarosława Zielińskiego, który przedstawi nam projekt ustawy o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

Proszę bardzo, Panie Ministrze.

**Sekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji  
Jarosław Zieliński:**

Dziękuję bardzo.

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

W moim przekonaniu projekt ustawy o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy zasługuje na państwa poparcie, zresztą w Sejmie również nie wzbudził podczas dyskusji szczególnych kontrowersji. Jest to po prostu uzupełnienie pewnej luki prawnej, jaka została dostrzeżona, zwłaszcza po uchwale Sądu Najwyższego z 1 lutego 2000 r., w obowiązującej ustawie o ustroju miasta stołecznego Warszawy, która nie przesądza sprawy następstwa prawnego miasta stołecznego Warszawy wobec poprzednio funkcjonujących podmiotów, czyli byłych gmin warszawskich, powiatu warszawskiego, związku komunalnego miasta stołecznego Warszawy oraz gminy Wesoła, jeżeli chodzi o przejęcie uprawnień dotychczasowego fundatora w fundacjach wskazanych przez te wymienione przeze mnie podmioty. Ta bardzo krótka inicjatywa legislacyjna ma wypełnić tę lukę i jednoznacznie rozstrzygnąć kwestię następstwa prawnego, a w nieukrywanym i tylko artykułowanym podtekście zawartym w uzasadnieniu chodzi o pewną bardzo konkretną sprawę, która nie może mieć miejsca w Warszawie bez tego uregulowania, mianowicie funkcjonowanie fundatora i jego uprawnienia; fundatora, jakim będzie już formalnie miasto stołeczne Warszawa wobec Mokotowskiej Fundacji „Warszawianka – Wodny Park”. Funkcjonowanie tej fundacji powinno być uporządkowane. Ze swojego doświadczenia mogę jeszcze powiedzieć, że jest to zdecydowanie

---

potrzebne. Przez część tej kadencji pracowałem w samorządzie warszawskim jako burmistrz Śródmieścia i poczyniłem w tym zakresie obserwacje, które przywołałbym jako doświadczenie potwierdzające potrzebę uregulowania tej kwestii. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Proszę panią mecenas z Biura Legislacyjnego o opinię.

**Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Renata Bronowska:**

Dziękuję bardzo. Biuro Legislacyjne nie zgłasza uwag do tej ustawy.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Panowie Senatorowie, czy są uwagi bądź pytania? Nie widzę zgłoszeń.

W związku z tym przechodzimy do głosowania.

Kto jest za przyjęciem tej ustawy bez poprawek? (5)

Dziękuję bardzo. Jednogłośnie za.

I pozostało nam jeszcze wyznaczenie sprawozdawcy.

Czy pan senator Andrzej Owczarek zechciałby być referentem?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Dziękuję.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

No właśnie, nie mamy w komisji nikogo z Warszawy, w przeciwnym razie zwalilibyśmy to na jakiegoś senatora z Warszawy.

Serdecznie państwu dziękuję za przedstawienie projektu ustawy i za głosowanie.

Przechodzimy do drugiego punktu porządku obrad: rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

*(Głos z sali: Chwila przerwy, bo czekamy na legislatora.)*

Aha, nie ma legislatora...

*(Wypowiedzi w tle nagrania)*

Dziękuję, dziękuję serdecznie. Do widzenia.

Ale nie możemy już zacząć tego omawiać?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

No więc właśnie o to chodzi.

Panie Ministrze, proszę bardzo o rozpoczęcie referowania projektu ustawy, bo Biuro Legislacyjne ma już wypracowane własne stanowisko w tej sprawie.

**Dyrektor Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Ministerstwie Budownictwa  
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący, nie jestem jeszcze ministrem, tylko dyrektorem Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej. Minister Styczeń jest na ważnym posiedzeniu

sejmowej podkomisji do spraw spółdzielni mieszkaniowych. Dałem mu sygnał i już idzie do państwa, ale w związku z tym, że mam upoważnienie do reprezentowania strony rządowej...

*(Przewodniczący Jerzy Szmit: To bardzo proszę.)*

...pozwolę sobie wprowadzić Wysoką Komisję w problematykę ustawy.

Ta nowelizacja, według projektu rządowego, ma przede wszystkim na celu uwzględnienie wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 19 kwietnia ubiegłego roku, 17 maja tego roku oraz uwag zawartych w postanowieniu z 29 czerwca 2005 r.

Kolejnym powodem tej nowelizacji – można powiedzieć, że w takim uproszczonym, choć niezbędnym trybie – jest wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu w sprawie Hutten-Czapska przeciwko Polsce. Wyrok został wydany 19 czerwca 2006 r. i w związku z tym, że strona polska przegrała tę sprawę, jest zobowiązana do nowelizacji obowiązujących przepisów prawnych, między innymi stanowiących realizację postanowienia polskiego Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca. Na to postanowienie powołał się Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu i wkrótce będziemy musieli przedstawić przed nim zmiany, jakich dokonaliśmy w tej ustawie.

Stąd te zmiany, które mamy w tej ustawie z 16 listopada, przede wszystkim dotyczą podwyżek czynszu lub tak zwanych opłat czynszopodobnych za używanie lokalu, doprecyzowania zasad ich dokonywania, polegającego na tym, że w przypadku uznania przez sąd podwyżki za zasadną lokator musi wyrównać nieopłacony przez niego czynsz. W każdym razie są to regulacje głównie z tej dziedziny. Ich uzupełnieniem, również w kontekście tego postanowienia Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, będzie zmiana w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Chodzi o wprowadzenie w Polsce rozwiązania niemieckiego, tak zwanego lustra czynszowego. Polski trybunał też wskazał potrzebę uruchomienia takiego mechanizmu, żeby na stronach internetowych każdej gminy czy dzielnicy były publikowane dane dotyczące stawek czynszu za poszczególne lokale mieszkalne, jeżeli chodzi o ich położenie, standard, wiek itd. To będzie kolejny element uszczelniania tej sytuacji, jeśli chodzi o czynsze i ochronę lokatorów pod tym względem.

Chciałbym jeszcze dodać, że ustawa – i to jest ważne dla tej komisji senackiej – wzięła pod uwagę, dzięki posłom w Sejmie, również wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 września, który został już przez niego ogłoszony po przekazaniu projektu ustawy do Sejmu i który z tego względu nie mógł być po prostu uwzględniony w projekcie rządowym ustawy. Tak więc ta kwestia została już również, dzięki posłom, uwzględniona.

I na koniec chciałbym jeszcze powiedzieć o bardzo ważnej kwestii. Otóż wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 17 maja w sprawie dwóch przepisów art. 8a ust. 6 pkt 1 oraz art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przewidział termin ich wygaśnięcia z końcem tego roku. Gdyby ta ustawa nie weszła w życie z dniem 1 stycznia, mogłyby nastąpić przykre konsekwencje, a nie muszę przekonywać Wysokiej Komisji, że relacje lokator – właściciel są bardzo wrażliwe.

Stąd też apel o to, aby Wysoka Komisja maksymalnie życzliwie potraktowała ten projekt przede wszystkim w imię dobra lokatorów, a także właścicieli.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Proszę panią mecenas z Biura Legislacyjnego o przedstawienie stanowiska w sprawie tego projektu.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Beata Mandylis:**

Beata Mandylis, Biuro Legislacyjne.  
Szanowni Państwo!

Biuro Legislacyjne w swojej opinii właściwie przywiązuje największą wagę do strony techniczno-prawnej ustawy. Pozwoliłam sobie ominąć właściwie całą tę otoczkę historyczną, wszelkie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, które zostały dotychczas wydane do tej ustawy, również kwestię tego pilotażowego wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu. W związku z tym nie ma tego podstawowego zarzutu, bo uważam, że rząd już dostatecznie wiele razy słyszał o tym, iż ustawa powinna być rozpatrywana całościowa itd. Mówię o tym, o czym nie piszę w opinii. Nie piszę również o wątpliwościach, które pojawiły się w komisji, a także w kolejnych opiniach dotyczących tej ustawy, mianowicie dotyczących niedoprecyzowania pojęcia tak zwanego godziwego zysku, które jest wprowadzane tą ustawą. Oczywiście uważam, że państwo senatorowie powinni zwrócić uwagę, czy taka terminologia jest prawidłowa i czy powinna być zmieniana.

Mam dwie propozycje poprawek.

Pierwsza propozycja poprawki dotyczy zdania drugiego w art. 8a ust. 4e na stronie 2 ustawy, gdzie, uważam, sprawa została przedstawiona w sposób niedokładny, nieprecyzyjny, to znaczy nie została ujęta kwestia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, mianowicie taki wskaźnik jest prezentowany raz w formie komunikatu przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w „Monitorze Polskim”. I zdaniem Biura Legislacyjnego ta kwestia wymaga uzupełnienia, to znaczy doprecyzowania określenia, gdzie jest to prezentowane i że nie chodzi tu o dane, które będą podawane w komunikatach, tylko o ten jeden konkretny komunikat ogłaszany przez prezesa i wskazujący nie kolejne dane, tylko po prostu wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Stąd propozycja poprawki polegająca na nowej redakcji tego zdania drugiego.

Druga propozycja poprawki dotyczy również kwestii redakcyjnej, choć śmiem twierdzić, że ma to znaczenie prawne. Na stronie 3 omawianej ustawy jest dodawany art. 8a ust. 6b, w którym mówi się, że w przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia – tu jest napisane – obowiązkiem lokatora jest pokrycie różnicy obejmującej okres od upływu terminu wypowiedzenia. Proponujemy zmianę tego zapisu, która mówi, że obowiązkiem lokatora nie jest pokrycie różnicy, tylko zapłata kwoty odpowiadającej różnicy, za okres od upływu terminu wypowiedzenia. Jest to poprawka redakcyjna, która wskazuje na roszczenie istniejące w stosunku do lokatora, jeżeli on nie wywiąże się z tego obowiązku zapłaty.

Następna to jest raczej uwaga, która ma charakter, że tak powiem, pewnej wątpliwości Biura Legislacyjnego. Była ona wyjaśniana na poprzednim posiedzeniu komisji, a dotyczyła takiej kwestii, że w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z września 2006 r. podnoszono, że chodzi o roszczenia właściciela w stosunku do gminy, które

dotyczyłyby lokatora zamieszkującego w danym lokalu, tutaj zaś brakuje właśnie tego stwierdzenia, że chodzi o osobę, która nadal zamieszkuje w lokalu. Ustaliliśmy z państwem z ministerstwa, że chodzi o takie szersze ujęcie, iż możliwe będą również roszczenia wstecz za okres do trzech lat w stosunku do lokatorów, którzy już dostali ewentualnie lokal, a w związku z tym, że właściciel miał takie zaległości w płatnościach, to roszczenie będzie mu przysługiwało. To wszystko. Dziękuję.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Szanowni Państwo, do naszej komisji wpłynęły jeszcze dwie opinie: jedna z Zarządu Głównego Polskiego Zrzeszenia Lokatorów i druga – z senackiego Biura Informacji i Dokumentacji.

Czy pan minister zna te opinie?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Czy one nie dotarły do pana?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Proszę bardzo, Panie Dyrektorze.

**Dyrektor Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Ministerstwie Budownictwa  
Zdzisław Żydak:**

Jeśli chodzi o Polskie Zrzeszenie Lokatorów, to współpracowaliśmy z nim i wysyłaliśmy do niego wszystkie projekty ustaw, począwszy od projektów od kwietnia tego roku. Widzę, że powtarzają się uwagi, które były jeszcze dawno temu zgłaszane. Można by odnieść się do tego szczegółowo, ale to już podnoszono na posiedzeniach komisji sejmowych oraz podkomisji, a także we wcześniejszych pracach nad projektem, by wpływały te uwagi.

*(Przewodniczący Jerzy Szmit: Z tego, co wyczytałem, wynika, że generalnie Polskie Zrzeszenie Lokatorów jest przeciwne projektowi ustawy, to znaczy wnosi do niego daleko idące zastrzeżenia.)*

Można powiedzieć jeszcze mocniej, że staje w interesie ochrony lokatorów. Chciałbym zwrócić uwagę na punkt drugi tych uwag: wliczanie do czynszu amortyzacji jest absolutnym nieporozumieniem, pomimo sugestii Trybunału Konstytucyjnego itd. Nie powiedziałbym, że to jest sugestia strony rządowej dla projektu, jest to obbligo, żeby uwzględnić amortyzację. Dlatego też, jak mówię, te uwagi były brane pod uwagę i to, co było możliwe, zostało uwzględnione, między innymi kwestia zlikwidowania podwyżek do 10% czynszu dotychczasowego. Ale niestety, większość tych uwag jest tego rodzaju, że nie mogła być uwzględniona.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Rozumiem.

W drugiej opinii, senackiego Biura Informacji i Dokumentacji, podjęto bardzo istotny problem, dotyczący mianowicie stwierdzenia, które znalazło się w ustawie, tak zwanego zysku godziwego. To kwestia, która jest oczywiście trudna do zdefiniowania, ale

chciałbym, żebyśmy w tej sprawie wysłuchali też opinii pana ministra, ponieważ to pojęcie pojawia się w ustawie i jego konsekwencją jest to, że po przyjęciu ustawy właściciele będą mogli podwyższać czynsz, a tą barierą ma być właśnie ta granica godziwego zysku. Jak rozumiem, to tak mniej więcej ma być skonstruowane, jeżeli chodzi o samą ideę.

(*Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń: Panie Przewodniczący, czy mogę?*)

Proszę bardzo.

**Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa  
Piotr Styczeń:**

Wysoka Komisjo!

Chyba nie do końca, ponieważ bariery są nakładane znacznie wcześniej.

(*Przewodniczący Jerzy Szmit: Ale sama idea jest...*)

Tak zwany godziwy zysk może się okazać nawet nie do osiągnięcia, jeżeli te bariery wzrostu czynszu będą wyczerpywały poszczególne jego składniki, w tym nawet amortyzację, którą określamy na 1,5%, a którą krytykuje Polskie Zrzeszenie Lokatorów. To jest dziwne, że ci państwo bronią właścicieli, proponując nam amortyzację wyższego stopnia, bo mówią, że sześćdziesiąt siedem lat na zwrot budynku w całości to jest zbyt długi okres. Ale właśnie to cywilizowanie czerpania korzyści z nieruchomości to jest właśnie rozłożenie ich na długi okres, czyli na czas taki, przez jaki nieruchomość funkcjonuje.

Szanowni Państwo, poczułem się wybitnie zaszczycony przez sporządzających dokument pod nazwą „Relacja z prac nad ustawą o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”, bo przytoczono moją wypowiedź na posiedzeniu Sejmu z dnia 16 listopada 2006 r. Ja tę wypowiedź, po przeczytaniu jej raz jeszcze i przypomnieniu sobie jej treści, podtrzymuję. W tej chwili nie mamy w ministerstwie, być może nie jest to dobra sytuacja, narzędzia, które spowodowałyby, że moglibyśmy przyjść do wszystkich państwa parlamentarzystów i powiedzieć, że znamy definicję godziwego zysku. Tak już praktycznie rozumując, nie potrafimy na dzisiaj rozwinąć tej kategorii określenia do, po pierwsze, transparentności na poziomie rozumienia jej przez wszystkich, a po drugie, nie możemy pokazać mechanizmów, które na przykład sądom – bo między innymi treść ustawy ma być pewnego rodzaju instrukcją dla sądów, jak mają patrzeć w ogóle na czynsze – miałyby pozwolić na ocenianie tego stopnia godziwego zysku, po przekroczeniu którego następuje już niegodziwość czynszu.

Pani senator Tomaszewska...

(*Przewodniczący Jerzy Szmit: Ewa Tomaszewska.*)

...podjęła się pracy nad taką definicją i z pewnym niepokojem oczekuję na nią, ponieważ uważam, że będzie na pewno dyskusyjna, a z drugiej strony w pełni doceniamy heroiczność tego poświęcenia ze strony pani senator, bo sami przez tyle miesięcy nie potrafiliśmy niczego zaproponować w tym zakresie.

(*Głos z sali: Trybunał również. Jest propozycja...*)

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Panie Senatorze, ale to już porządkujemy.



Czy pan jeszcze chciałby coś powiedzieć?

(*Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń*: Nie, dziękuję, Panie Przewodniczący.)

Dziękuję.

Pani mecenas zgłaszała jeszcze uwagi.

Proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Beata Mandylis:**

Chciałabym wypowiedzieć się à propos dwóch spraw. Jedna znalazła się właśnie w jednej z tych opinii, a druga będzie dotyczyła poprawki, którą zdecydowała się wnieść pani senator Tomaszewska.

Jeśli chodzi o przedstawione uwagi, Biuro Legislacyjne stwierdziło za zasadną jedną z propozycji, a mianowicie w przypadku, gdyby sprawa o zasadność czy niezasadność podwyżki została wniesiona do sądu i później stwierdzono by, że podwyżka miała prawo zaistnieć bądź w mniejszej wysokości, bądź w takiej wysokości, jaką zaproponował właściciel, lokator ma obowiązek zapłaty i Biuro Legislacyjne wnosi tę poprawkę redakcyjną, o jakiej mówiłam. Polskie Zrzeszenie Lokatorów jednak wnosi, żeby zapisać w ustawie, aby lokatorzy mieli prawo do tej zapłaty ewentualnie w ratach. Nie chodzi o to, by to było pięćdziesiąt rat, ale żeby było w ogóle wskazane, że istnieje możliwość płacenia w ratach, a nie jednorazowo. Z obecnego brzmienia zapisu bowiem wynika, że to powinno być płatne jednorazowo. I w wypadku dobrej woli właściciela – owszem, on może się zgodzić – to od niego będzie jednak zależało, czy on się zgodzi na to, żeby w wyniku prywatnych ustaleń dzielić to na raty czy nie. Polskie Zrzeszenie Lokatorów podnosiło, żeby taką ewentualność wpisać do ustawy.

A jeżeli chodzi o poprawkę...

(*Przewodniczący Jerzy Szmit*: Przepraszam, ale takiej propozycji nie ma w tej chwili.)

To znaczy w tych opiniach... To były te opinie Polskiego Zrzeszenia Lokatorów, gdzie właśnie podnoszono taką...

Mam dwie opinie. Jedna to jest opinia Polskiej Unii Lokatorów, a druga to opinia Polskiego Zrzeszenia Lokatorów. Nie wiem, czy...

(*Przewodniczący Jerzy Szmit*: Ja mówię o opinii Polskiego Zrzeszenia Lokatorów, bo ono dotarło do nas.)

Aha.

Szanowni Państwo, jeśli chodzi o drugą uwagę dotyczącą pojęcia tak zwanego godziwego zysku, to muszę powiedzieć, że to wyglądało zupełnie inaczej. To znaczy pani senator Tomaszewska nie jest osobą tak zadufaną, żeby uważała, że jest w stanie samodzielnie napisać taką poprawkę, ponieważ nie jest taką znawczynią rynku mieszkań ani orzeczenia w sprawie Hutten-Czapska przeciwko Polsce, aby mogła sama zaproponować definicję tak zwanego godziwego zysku. Pani senator Tomaszewska jedynie zadeklarowała, że wnieście taką poprawkę, jeżeli taka zostanie wspólnie wypracowana przez Biuro Legislacyjne i rząd, ponieważ nie będziemy udawać, że rząd jest jednak ekspertem.

Do mnie nie dotarły żadne propozycje poprawek od pani senator Tomaszewskiej, ale, przepraszam, czuję się jednak zobowiązana, żeby przemyśliwać nad tym za-

gadnieniem. Nie jestem jednak ekspertem w tych sprawach i nie mogę wziąć tych parametrów z sufitu, ponieważ nie znam się na tym. To jest podobna sytuacja do tych, z jakimi czasami mamy do czynienia w komisji, kiedy spotykamy się z zapytaniem typu, co sądzimy o bezściółkowej hodowli bażantów. Po prostu nie mogę wypowiadać się w kwestiach merytorycznych na tematy...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

...w których po prostu nie jestem ekspertem.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję.

Pani Mecenasz, zaraz przystąpimy do dyskusji, ale...

*(Główny Specjalista do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Beata Mandylis: Czy mogę jeszcze słóweczko na temat...?)*

Tak, proszę.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Beata Mandylis:**

Jeśli chodzi o kwestię dotyczącą tak zwanego godziwego zysku, to po prostu obawiam się jako przedstawiciel Biura Legislacyjnego cedowania na sądy zdefiniowania tego pojęcia. A to właśnie Trybunał Konstytucyjny podkreśla w swoich orzeczeniach, że jest to błędna praktyka legislacyjna, żeby umieszczać takie sformułowania w ustawie, bo w ten sposób sąd staje się kreatorem prawa, a nasze prawo nie jest prawem precedensowym tworzonym przez sądy. Wobec czego ustawa powinna, jeżeli nie definiować, to przynajmniej wskazywać jakieś granice, w których powinien się zawierać taki godziwy zysk, bo zwróćmy uwagę, jak jest sformułowana ustawa. Otóż w ten sposób, że za uzasadnioną uważa się podwyżkę, o której mowa w art. 8a ust. 4a, a w ust. 4a mówi się, że za uzasadnioną uważa się podwyżkę, która się mieści w granicach określonych w art. 8a ust. 4b, a w ust. 4b w pkt 2 nie ma wskazanej żadnej granicy. Wobec czego wydaje się, że powinna być wskazana jakakolwiek granica dotycząca godziwego zysku. Trudno mi powiedzieć, czy w nawiązaniu do wartości odtworzeniowej lokalu, czy w nawiązaniu do wartości rynkowej danego lokalu. Mówi się w ust. 4a o granicach określonych w ust. 4b, ale śmiem twierdzić, że w ust. 4b pkt 2 nie ma wskazanej żadnej granicy. Dziękuję.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Myślę, że już otworzymy dyskusję.

Panie Ministrze, pan się zapewne odniesie do wypowiedzi pani legislator, a potem głos zabierze pan senator Janusz Kubiak.

Proszę bardzo, Panie Ministrze.

**Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa  
Piotr Styczeń:**

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

Rzeczywiście, inaczej rozumiałem rolę pani senator Tomaszewskiej siedzącej po mojej stronie. Komunikat, jaki przekazała, był taki, że opracuje tę poprawkę, oczywiście przy pomocy wspaniałego Biura Legislacyjnego i skromnego udziału rządu, bo w tej materii nie czujemy się ekspertami, skoro nie podołaliśmy temu wyzwaniu. Oczywiście dziękuję za te uwagi.

Chciałbym powiedzieć: to nie jest tak, że art. 8a ust. 4b nie generuje takich sytuacji, bo, proszę zobaczyć, ust. 4a tego samego artykułu mówi o tym, iż jest to uzasadnione, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b, ale art. 8a ust. 4b z kolei zawiera komponenty z zakreślonymi granicami. Nie ulega żadnej wątpliwości, że tylko pkt 2 tego przepisu jest dyskusyjny. Dlatego też nie poddałbym ust. 4b takiej ocenie, że nie zawiera jako całość żadnej granicy, gdyż nie da się ograniczyć pewnego fragmentu, chociaż naszym zdaniem pojęcie godziwego zysku rzeczywiście buduje poziom pewnej granicy.

Co do faktu, że to dopiero sądy kreowałyby w Polsce prawo i to w sytuacji, w której prawo precedensowe przecież nie jest stosowane ani nie jest tworzone, to odpowiem: i tak, i nie. Uważam, że w tej sytuacji, kiedy wskazujemy sądowi, iż powinien zauważyć komponent w postaci godziwego zysku i odnieść się do niego w przypadku kwestionowania wysokości czynszu przez najemcę, to jednocześnie wskazujemy mu, że, określając pewną granicę, ale jednak na poziomie, nie wiem, na przykład opinii biegłego... Sąd może zawsze powołać biegłego. Ta ustawa tego nie zakazuje ani nie nakazuje. Ale wyobraźmy sobie na początku taką sytuację, że ktoś, kto zna się właśnie na rynku mieszkaniowym w danej miejscowości, dzielnicy, może określić sądowi pewne parametry, które przybliżą podjęcie takiej decyzji, a następnie poprzez... Chociaż to nie będą precedensy. Dlaczego? Dlatego, że w Polsce przecież każdy wyrok w tej sytuacji, niezależnie od tego, czy ma wartość indywidualną, będzie jednak kreowany dla konkretnego miejsca, dla konkretnego zdarzenia. Czyli my nawet nie możemy dzisiaj spróbować określić granicy...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

...choćby odnosząc się do parametrów, o których pani mówiła, dla całej Polski. Jest to niesłychanie trudne, bo wtedy już weszlibyśmy w automatyczną regulację, która spowodowałaby, że w określonych sytuacjach kreowanie poziomu czynszu w całości ze wszystkim komponentami mogłoby nawet nie zawierać godziwego zysku, czyli żadnego. Może tak się zdarzyć. Z drugiej strony moglibyśmy mieć do czynienia z taką sytuacją, że wykreowanie wielkości wszystkich komponentów mogłoby spowodować niewyczerpanie granicy podwyżki 3%, o której mówimy i po przekroczeniu której trzeba się inaczej zachować przez właściciela, i na przykład skonsumowanie zupełnie dużego zysku, jaki byłby niegodziwy w tym momencie tylko dlatego, że to się mieści w granicach ustalonych w tej ustawie.

Stąd jednak ta pewna ocena plus narzędzia, o których mówiłem podczas wypowiedzi sejmowej i – jeśli dobrze pamiętam – pani poseł na posiedzeniu podkomisji i później na posiedzeniu komisji. Wydaje mi się, że ta ocena jest pewnym elementem, który należałoby wkomponować w tę ustawę. Nie jesteśmy w stanie zupełnie odejść od tej oceny.

Przepraszam za być może za bardzo zajmującą państwa czas wypowiedź.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję, Panie Ministrze.

Prosiłbym jeszcze, żeby pan się ustosunkował do propozycji poprawek Biura Legislacyjnego. Czy one są akceptowane przez rząd, czy nie? A potem pan senator Janusz Kubiak zabierze głos.

**Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa  
Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.  
Odniósłbym się w ten sposób, że te trzy poprawki...

*(Głos z sali: Dwie poprawki.)*

*(Przewodniczący Jerzy Szmit: Dwie poprawki.)*

Przepraszam, dwie poprawki, oczywiście je akceptujemy. One porządkują pewne sprawy. Ale chciałbym prosić, żeby zapewnić również wejście z dniem 1 stycznia w życie tej ustawy, to znaczy, żeby ona zaczęła obowiązywać od 1 stycznia. Jest to bardzo ważne z tego powodu, że w przeciwnym razie przez pewien okres mielibyśmy lukę w przepisach, na którą nie możemy sobie pozwolić. Jeżeli ktoś z państwa senatorów przejąłby oczywiście inicjatywę, to byłoby to dla nas pomocne.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Jasne, dobrze, ale, Panie Ministrze, a jeszcze co do tej takiej nie do końca sformułowanej, choć wyrażonej propozycji, aby umożliwić spłatę tych zaległości na raty.

*(Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń: To może odpowie na to pan dyrektor Żydak.)*

Proszę bardzo, Panie Dyrektorze.

**Dyrektor Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Ministerstwie Budownictwa  
Zdzisław Żydak:**

Wysoka Komisjo, ta propozycja była zawarta w pierwotnym projekcie, kwietniowym czy majowym. Ministerstwo Sprawiedliwości zdecydowanie przeciwstawiło się temu, mówiąc, że art. 720 kodeksu postępowania cywilnego, ale mówię z głowy, daje taką możliwość sądowi na wniosek strony i stąd musieliśmy odstąpić, tak więc było to brane pod uwagę.

**Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dobrze.

Pan senator Janusz Kubiak, proszę bardzo.

**Senator Janusz Kubiak:**

Mam pytanie dotyczące tych podwyżek w związku z opinią Polskiego Zrzeszenia Lokatorów, bo to dotyczy spłaty tej różnicy, tak to rozumiem, że jeżeli jest proces i toczy się postępowanie, to uiszczą się dotychczasowe opłaty, ale Polskie Zrzeszenie Lokatorów twierdzi, że to będzie długotrwały proces. Oczywiście w tym momencie

rozstrzygnięciem będzie orzeczenie sądu, czyli wyrok uznający to albo za zasadne, albo nie za zasadne i pozostanie kwestia spłaty tej różnicy.

Kwestia...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Oczywiście może być zawarta ugoda i w takim przypadku istnieje też możliwość rozłożenia tego na raty i ułatwienie tej spłaty. Oczywiście może zapaść wyrok, żadna ze stron nie dojdzie do konsensusu i wtedy pozostaje kwestia jego realizacji.

Kłóćą się ze sobą dwie strony: właściciel i lokator. Dlatego uważam, że to ułatwi sprawę, jeżeli będzie to jednorazowo. Z drugiej strony w pewnym sensie może uniknąć, gdyż ten proces będzie wszczęną lokator, ale też musi mieć tę świadomość, że niestety, będzie musiał pokryć koszty, jeżeli go przegra i jego racje nie zostaną udowodnione. To moja pierwsza uwaga.

Druga uwaga jest związana z tym pojęciem godziwego zysku. Oczywiście Senat ma Biuro Legislacyjne, ale akurat wiem, że Rządowe Centrum Legislacyjne ma ponad stu prawników, tak więc jest sytuacja odwrotna, Panie Ministrze. Myślę, że oni też mogą w ten sposób popracować nad tą definicją, która byłaby jednoznaczna i nie budziłaby żadnych wątpliwości. Zdaję sobie sprawę, że powinno być wprowadzone takie pojęcie, ale również wiem, że nie tylko w tej ustawie są takie pojęcia, które faktycznie przy ocenie pozostają w gestii sądu. Nie uciekałbym się zbyt do sądu, żeby nie było tak, że ta różnica czy ten godziwy zysk nie pokryje kosztów na przykład opinii biegłego w danym środowisku, bo ten weźmie więcej, niż wyniesie ta walka o ten godziwy zysk. Dlatego też zastanowiłbym się, czy faktycznie nie wypracować jakichś kryteriów. Dziękuję.

### **Przewodniczący Jerzy Szmit:**

Dziękuję bardzo.

Czy jeszcze ktoś z państwa senatorów chciałby zabrać głos w tej sprawie?

Skoro nie ma chętnych, proponuję przejść do głosowania nad poprawkami...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Tak, tak, to już pan senator zgłosił tę poprawkę jako poprawkę trzecią. Myślę, że przed samą sesją plenarną jeszcze zastanowimy się i może po jakichś konsultacjach wybrniemy jakoś z tego pojęcia godziwego zysku. Może nie będzie to zbyt finezyjne, może bardziej toporne, ale w jakimś sensie to doprecyzujemy.

Przechodzimy do głosowania nad poprawkami.

Kto jest za przyjęciem poprawki pierwszej zaproponowanej przez Biuro Legislacyjne? (4)

Kto jest przeciw? (0)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Poprawka druga umożliwia...

*(Głos z sali: Poprawka doprecyzowująca.)*

Tak, poprawka doprecyzowująca.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki? (5)

Dziękuję. Jednogłośnie za.

I poprawka trzecia, która mówi, że termin wejścia ustawy w życie następuje 1 stycznia 2007 r.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki? (5)

Dziękuję. Jednogłośnie za.

Kto jest za przyjęciem ustawy w całości wraz z przyjętymi poprawkami? (5)

Dziękuję bardzo. Jednogłośnie za.

Na sprawozdawcę ustawy wyznaczam senatora Janusza Kubiaka.

Dziękuję bardzo.

Zamykam posiedzenie.

*(Koniec posiedzenia o godzinie 17 minut 39)*



Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 5 egz.

ISSN 1643-2851