



Minister
Rozwoju i Technologii

Data: 27 października 2022 r.
Znak sprawy: DM-IV.053.2.2022

Dotyczy: wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu ochronę prawa własności właścicieli nieruchomości w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów na rynku najmu

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że petycja otrzymana przy pismach Kancelarii Prezesa Rady Ministrów² w sprawie wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu ochronę prawa własności właścicieli nieruchomości w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów na rynku najmu została rozpatrzona negatywnie, m.in. ze względu na stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości.

UZASADNIENIE

W dniach 24 sierpnia 2022 r. oraz 5 września 2022 r. do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpłynęły pisma Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, przy których została przekazana przedmiotowa petycja. Petycja dotyczy wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu ochronę prawa własności właścicieli nieruchomości w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów na rynku najmu. Poniżej zaprezentowane stanowisko zostało przygotowane w porozumieniu z Ministerstwem Sprawiedliwości w zakresie postulatu dotyczącego usprawnienia postępowania sądowego w sprawach o opróżnienie lokalu, jak również postępowania egzekucyjnego (postulat 2 petycji), a także propozycji nowelizacji ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny³, dalej: K.k., w zakresie

¹ (Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

² znak: DSO.ZAN.161.1604.2022.MM(2), znak: DSO.ZAN.161.1604.2022.MM(5)

³ (Dz. U. z 2022 r. poz. 1138, z późn. zm.)

wprowadzenia do porządku prawnego nowego typu przestępstwa związanego z uporczywym niepłaceniem czynszu z tytułu najmu lokalu (postulat 5 petycji).

Na wstępie należy podkreślić, iż rozwiązania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴, dalej: u.o.p.l., są konsekwencją rozwiązań zawartych w Konstytucji RP, które przewidują, że ochronę praw lokatorów określa ustawa (art. 75). Pomimo, iż prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają je w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla człowieka, jaką jest konieczność zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Na takie ograniczenia prawa własności zezwala art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile zostaną one wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”.

Jednocześnie dla osób fizycznych wynajmujących swoje mieszkania na rynku prywatnym ustawodawca ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵ wprowadził instytucję najmu okazjonalnego. Najem okazjonalny wzmacnia pozycję właściciela względem najemcy. Określeniem tym nazywa się stosunek najmu nawiązany na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż 10 lat, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny, a wynajmującym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Najistotniejszymi elementami umowy najmu okazjonalnego jest poddanie się przez najemcę w akcie notarialnym egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu tej umowy oraz wskazanie przez najemcę innego lokalu (tzw. lokalu zastępczego), w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wyegzekwowania od niego obowiązku opróżnienia i wydania lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu stanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁶, dalej: K.p.c. Konieczne jest jedynie nadanie przez sąd klauzuli wykonalności ww. tytułowi egzekucyjnemu. Oznacza to wyłączenie sądowego trybu orzekania

⁴ (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.)

⁵ (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13)

⁶ (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm.)

o eksmisji, a co za tym idzie orzekania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego⁷.

Umowa najmu okazjonalnego lokalu uregulowana została przepisami art. 19a – 19e u.o.p.l. W przypadku tej umowy wymagane jest zgłoszenie przez właściciela jej zawarcia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1 u.o.p.l.). Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje wyłączeniem stosowania szczególnych przepisów w zakresie najmu okazjonalnego lokalu na rzecz pełnej regulacji z u.o.p.l. dotyczącej ochrony praw lokatorów (w tym m.in. orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego w przypadku eksmisji najemcy z lokalu). Jest to warunek skorzystania z procedury egzekwowania wobec najemcy obowiązku opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji.

Przy tym należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 19a ust. 3 u.o.p.l. w razie utraty możliwości zamieszkania w tzw. lokalu zastępczym wskazywanym przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego, najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu okazjonalnego lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia (art. 19d ust. 5 u.o.p.l.).

Zachowanie siedmiodniowego okresu wypowiedzenia dotyczy wyłącznie przypadku, w którym lokator nie dopełnił obowiązku wskazania innego (niż przy zawieraniu umowy) lokalu, w którym mógłby zamieszkać. W innych wypadkach, wypowiedzieć umowę można tylko z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 w zw. z art. 19e u.o.p.l., tj.: używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zwłoka z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela za trzy pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę zaległych i bieżących należności, wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu bez zgody właściciela, za miesięcznym okresem wypowiedzenia.

⁷ Zgodnie z art. 19e u.o.p.l. do najmu okazjonalnego nie stosuje się m.in. przepisu art. 14 u.o.p.l. przewidującego ochronę przed eksmisją w postaci przyznania lokalu w ramach najmu socjalnego. W myśl art. 25d pkt 2 u.o.p.l. prawo do pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, którego zawarcie zostało zgłoszone do urzędu skarbowego.

W razie nieopuszczenia dobrowolnego lokalu przez lokatora po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, tj. złożonemu przy podpisywaniu umowy najmu w formie aktu notarialnego oświadczeniu najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Ten element wzmacnia ochronę właściciela przed nieuczciwym najemcą poprzez ułatwienie wykonania eksmisji z zajmowanego przez najemcę mieszkania w oparciu o umowę najmu okazjonalnego.

Jednocześnie informuję, że najem okazjonalny jest rozwiązaniem alternatywnym; korzystanie z tej formuły to kwestia wyboru dokonanego przez właściciela mieszkania i kandydata na najemcę. Celem jego wprowadzenia nie było zastąpienie najmu zawieranego na ogólnych zasadach, w przypadku którego obowiązuje pełny zestaw zasad ochrony praw lokatorów określony w u.o.p.l., ale wzmocnienie pozycji właściciela wobec najemcy w zakresie przyznania właścicielom szerszej ochrony oraz uproszczonej egzekucji poprzez wyłączenie wobec umów najmu okazjonalnego znacznej części przepisów u.o.p.l.

Podkreślenia wymaga fakt, że przepisy u.o.p.l. dotyczące ochrony lokatorów przed eksmisją muszą wypełniać dyspozycję art. 75 Konstytucji RP w zakresie prowadzenia polityki sprzyjającej przeciwdziałaniu bezdomności. Regulacje chroniące prawa lokatorów istnieją w większości państw demokratycznej Europy (wyr. TK z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK Nr 1/2003 poz. 3). Ustawodawca konstytucyjny, nakazując ustawodawcy zwykłemu ochronę lokatorów, podniósł obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do rangi dobra chronionego konstytucyjnie, co z drugiej strony oznacza pozwolenie na ingerencję w inne prawa konstytucyjne, w tym m.in. prawo własności oraz zasady swobody gospodarczej. Wprowadzenie ochrony praw lokatorów powoduje zawsze konieczność wyważenia sprzecznych interesów obu stron stosunku prawnego, tj. zachowanie proporcji pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli. Ustawodawca uznał, że względy powszechne, a więc powszechnie akceptowane zasady etyczne i moralne, jak i konieczność ochrony godności człowieka oraz niedoprowadzania do wyrzucenia poza margines społeczeństwa (bezdomność) znacznej grupy społecznej, uzasadniają konieczność ograniczenia prawa własności poprzez konieczność znoszenia przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do zajmowania lokalu. Oczywistym jest jednak, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela. Ograniczenie to ma charakter czasowy i nie ingeruje w istotę prawa własności. Dlatego też ustawodawca przewidział, że niezależnie od rodzaju umowy najmu właściciel może dochodzić od osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu, np. z powodu zaległości czynszowych, tzw. odszkodowania za

zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Stosownie do art. 18 ust. 2 u.o.p.l. odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Przy czym, odszkodowanie uzupełniające ograniczone jest do rzeczywistej straty związanej, np. z dewastacją pomieszczenia czy zaległościami w opłatach niezależnych od właściciela (tj. za media). Należy dodać, że w przypadku umowy najmu okazjonalnego odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego zostało określone w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. W przypadku pozostałych umów najmu zawieranych na zasadach ogólnych, obowiązek odszkodowawczy byłego lokatora został określony w art. 18 ust. 1 - 5 u.o.p.l.

Ponadto zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w przypadku przysługiwania najmu socjalnego, jeżeli lokal nie zostanie dostarczony przez gminę osobie eksmitowanej w rozsądnym czasie, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny⁸. Fakt niedostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego oraz fakt zamieszkiwania przez osobę, wobec której orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, są wystarczającymi przesłankami do zaistnienia obowiązku uiszczenia odszkodowania. Obowiązek odszkodowawczy trwa tak długo, jak długo istnieje obowiązek gminy dostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego. Gdy odpadnie przyczyna, dla której orzeczono uprawnienie do lokalu w ramach najmu socjalnego, ustaje również odszkodowawczy obowiązek gminy. Obowiązek ten kończy się również z chwilą złożenia przez gminę lokatorowi oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub też uzyskanie przez lokatora możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Poniżej przedstawiam stanowisko do konkretnych postulatów.

Ad 1. Usunięcie ustawowych ograniczeń prawa właściciela do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu przez najemcę.

W odniesieniu do postulatu usunięcia ustawowych ograniczeń prawa właściciela do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu przez najemcę, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 2 u.o.p.l.,⁹ wyrażam opinię, iż propozycja „przyznania wynajmującemu prawa

⁸ (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.)

⁹ Zgodnie z tym przepisem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności

wypowiedzenia umowy najmu w każdym przypadku stwierdzenia zaległości z płatnością czynszu najmu, ale pod warunkiem ich uregulowania przez najemcę w dodatkowym 14 dniowym terminie” nie znajduje uzasadnienia. W trakcie obowiązywania długotrwałego stosunku najmu najemcy mogą znajdować się różnych sytuacjach życiowych i rodzinnych, co może incydentalnie doprowadzić do nieterminowego regulowania należności i powstania zadłużenia. Należy mieć na względzie, że lokatorzy, częstokroć nie z własnej winy, mogą znaleźć się w sytuacji życiowej uniemożliwiającej terminowe uregulowanie płatności. Funkcją ww. przepisu jest ochrona lokatora m.in. przed bezpodstawnym wypowiedzeniem umowy najmu, a także przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu osób, które przejściowo znajdują się w trudnej sytuacji życiowej, czego skutkiem byłaby bardzo szybka utrata tytułu prawnego do mieszkania w przypadku przyjęcia zaproponowanego rozwiązania.

Należy także podkreślić, że umowa najmu okazjonalnego zawierana przez osoby fizyczne wynajmujące swoje mieszkania na rynku prywatnym w przypadku zalegania z opłatami z tytułu czynszu umożliwia eksmisję lokatorów bez konieczności przeprowadzania postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Takie rozwiązanie jest możliwe w związku z tym, że podpisując umowę najmu okazjonalnego najemca składa oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym dobrowolnie poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu (podobnie jak przy umowie najmu instytucjonalnego). Po nadaniu temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, właściciel może skierować do komornika wniosek o wykonanie opróżnienia lokalu.

Warto przy tym dodać, że obowiązująca od 21 kwietnia 2019 r. nowelizacja u.o.p.l. umożliwiła właścicielom wypowiedzenie umowy najmu nie tylko z powodu zaległości z tytułu czynszu, ale także opłat niezależnych od właściciela. Przed wejściem w życie tej zmiany, lokator nie musiał obawiać się sankcji w postaci zagrożenia wypowiedzeniem stosunku prawnego przez właściciela w przypadku, gdy zalegał wyłącznie w opłatach niezależnych od właściciela, ponieważ te zaległości nie mogły stanowić podstawy do rozwiązania umowy najmu. Natomiast w przypadku braku wpływu opłat niezależnych właściciel miał trudności z wywiązaniem się ze swoich zobowiązań względem dostawców mediów. Wprowadzone rozwiązanie pozwalające na wypowiedzenie umowy i przeprowadzenie eksmisji zarówno w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami za czynsz, jak i opłatami niezależnymi, ma na celu zdyscyplinowanie najemców do terminowego wywiązywania się ze swoich obowiązków.

Ad 2. Usprawnienie postępowania egsmisyjnego w przypadku umów najmu na rynku prywatnym i odszkodowanie od Skarbu Państwa w przypadku zwłoki.

W postulatcie usprawniienia postępowania sądowego w sprawach o opróżnienie lokalu, jak również postępowania egzekucyjnego, wnoszący petycję wskazali, że w przypadku umów najmu zawieranych na zasadach komercyjnych sądy powinny działać w trybie pilnym, tak aby w ciągu sześciu miesięcy od chwili wniesienia pozwu wydawane były wyroki przed sądem I instancji i następnie w ciągu trzech miesięcy od chwili wniesienia apelacji orzeczenie wydawał sąd II instancji. Podobny postulat podniesiono w stosunku do postępowania egzekucyjnego, w którym w przypadku przedłużającej się eksmisji dłużnika, właściciel lokalu w przypadku nieodzyskania swojego lokalu w ciągu dwóch miesięcy od wszczęcia egzekucji komorniczej powinien z mocy prawa nabywać uprawnienie do odszkodowania od Skarbu Państwa.

Odnosząc się do powyższych propozycji należy zauważyć, że nie jest możliwe, aby ustawodawca wyodrębnić w K.p.c., tak wąską grupę spraw, które byłyby rozpatrywane na zasadach szczególnych, gdyż takie rozwiązanie stanowiłoby naruszenie zasady równości i mogłoby zostać uznane za faworyzowanie konkretnej grupy wierzycieli. Sądy co do zasady są zobligowane do przeciwdziałania przewlekłości postępowania i dążenia do tego, aby rozstrzygnięcie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu, jeżeli jest to możliwe bez szkody dla wyjaśnienia sprawy (art. 6 § 1 K.p.c.).

Brak jest zarazem podstaw, aby Skarb Państwa ponosił koszty związane z trudnością w wykonaniu wyroku nakazującego wydanie lokalu. W przeciwieństwie do analogicznych obowiązków gmin, na Skarbie Państwa nie ciąży bowiem obowiązek dostarczenia lokalu zastępczego, tym samym nieskuteczność lub długotrwałość egzekucji nie uzasadnia ponoszenia kosztów takiego stanu rzeczy przez podatników. Należy zarazem wskazać, że w razie stwierdzenia przewlekłości postępowania egzekucyjnego, strona może na zasadach ogólnych domagać się przyznania przez sąd stosownej sumy pieniężnej z tytułu naruszenia prawa do przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego bez zbędnej zwłoki, tj. na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym lub nadzorowanym przez prokuratora i postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki¹⁰.

Odnosząc się zaś do postulatu, aby rozprawy co do zasady odbywały się w trybie online, należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 zys¹ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych

¹⁰(Dz. U. z 2018 r., poz. 75, z późn. zm.)

chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych¹¹, dalej: ustawa COVID-19, w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów K.p.c., rozprawę lub posiedzenie jawne przeprowadza się przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających przeprowadzenie ich na odległość z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku (posiedzenie zdalne), z tym że osoby w nim uczestniczące, w tym członkowie składu orzekającego, nie muszą przebywać w budynku sądu. Powyższy przepis został wprowadzony na mocy art. 46 pkt 21 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2¹² i obowiązuje od dnia 16 maja 2020 r. Zatem obecnie istnieją regulacje umożliwiające przeprowadzanie rozpraw zdalnych, przy czym obowiązywanie niniejszych przepisów jest ograniczone w czasie. Jednocześnie uprzejmie informuję, że w chwili obecnej w Ministerstwie Sprawiedliwości trwają analizy dotyczące trwałych rozwiązań legislacyjnych mających na celu umożliwienie przeprowadzania zdalnych rozpraw.

Ad 3. Weryfikacja najemcy jako obowiązek ustawowy.

Wprowadzenie obowiązkowej weryfikacji przyszłego lokatora mogłoby stanowić naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych dotyczących przetwarzania służbowych danych osobowych w zakresie zatrudnienia, wypłacalności, w tym wysokości dochodów czy referencji od pracodawcy albo kontaktu z pracodawcą itp. Obowiązek udostępniania danych osobowych lokatorów w zakresie szerszym niż konieczny do zawarcia umowy najmu może stanowić naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych, o których mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE¹³.

Należy przede wszystkim wskazać, iż najemca może samodzielnie podjąć decyzję o wyrażeniu zgody na ujawnienie danych dotyczących zatrudnienia, wysokości dochodów, itd. w celu zawarcia umowy najmu lokalu.

¹¹(Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.)

¹²(Dz. U. z 2020 r. poz. 875)

¹³(Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.)

Właściciel ma możliwość samodzielnego sprawdzenia najemcy korzystając z systemów do weryfikacji najemców pod kątem wypłacalności, które umożliwiają sprawdzenie historii kredytowej i tożsamość najemcy. Bazy te powiązane są z bankami, Biurem Informacji Kredytowej czy Biurami Informacji Gospodarczej.

Trzeba podkreślić, że instrumentem służącym ochronie właścicieli nieruchomości jest możliwość wpisania nieuczciwego najemcy zalegającymi z opłatami z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela do rejestru dłużników Biura Informacji Gospodarczej (BIG). Podstawowym warunkiem, jaki konsumenci (właściciele) muszą spełnić, aby wpisać dłużnika do rejestru dłużników BIG jest posiadanie wyroku sądowego stwierdzającego należność opatrzonego klauzulą wykonalności. Ponadto aby zadłużony lokator mógł być wpisany do rejestru dłużników powinny być spełnione trzy warunki: 1) zadłużenie musi wynosić co najmniej 200 zł, 2) być wymagalne od przynajmniej 30 dni, 3) wierzyciel musi wysłać do osoby zadłużonej (listem poleconym) wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o zamiarze wpisania do takiego rejestru. Wierzyciel może takie wezwanie dostarczyć również osobiście dłużnikowi. W konsekwencji każdy właściciel nieruchomości (wierzyciel) może sprawdzić w BIG informacje na temat dłużników czynszowych wpisanych do rejestru dłużników na skutek zalegania z opłatami z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela.

Ad 4. Strona umowy najmu a lokator reprivatyzowanego mieszkania – rozróżnienie pojęć i statusów.

Pojęcie lokatora zostało jednoznacznie zdefiniowane w art. 2 pkt 1 u.o.p.l., zgodnie z którym przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Przepisy u.o.p.l. mają zastosowanie do wszelkich umów najmu, również do tych uregulowanych w innych ustawach, z zastrzeżeniem art. 1a, art. 3 ust. 2, 2a i 3 oraz szczególnych regulacji dotyczących najmu okazjonalnego (art. 19a–19e) i najmu instytucjonalnego (art. 19f–19s). Jednocześnie stosownie do art. 3 ust. 3 charakter ochronny ustawy dotyczy tylko unormowań mniej korzystnych dla lokatora.

Należy podkreślić, że u.o.p.l. reguluje kilka umów nazwanych przeznaczonych do zastosowania w stosunkach najmu. Każda z tych umów jest dedykowana innej grupie podmiotów wynajmujących mieszkania. Standardowa umowa najmu zawierana na zasadach ogólnych z założenia w większym stopniu chroni najemców, w szczególności przed „eksmisją na tzw. bruk” oraz bezdomnością.

Prywatni właściciele mieszkań mogą korzystać z umów najmu okazjonalnego (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) oraz najmu instytucjonalnego (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). Nie ma natomiast żadnych podstaw do różnicowania uprawnień lokatorów w zależności od sposobu wejścia właściciela w posiadanie danego lokalu.

Ad 5. Nowelizacja K.k. i ściganie pomocnictwa oraz podżegania do przestępstw związanych z najmem lokali.

Odnosząc się do propozycji nowelizacji Kodeksu karnego (dalej: K.k.) w zakresie wprowadzenia do porządku prawnego nowego typu przestępstwa związanego z uporczywym niepłaceniem czynszu z tytułu najmu lokalu w pierwszej kolejności należy podnieść, że wdrożenie zaproponowanych postulatów wymagałoby szczegółowego rozważenia wartości konkurencyjnych dóbr prawnych, odnoszących się do interesów wynajmujących oraz do ochrony najemców, którzy mogą (niekoniecznie z własnej winy, zwłaszcza w obecnych realiach ekonomicznych) znaleźć się w sytuacji uniemożliwiającej terminowe regulowanie płatności.

Po drugie trzeba wskazać, że „istotną zasadą kryminalizacji jest zasada subsydiarności prawa karnego, z której wynika, że prawo karne nie powinno interweniować, gdy inne rodzaje reakcji społecznej są wystarczające. Zasadę tę wyraża się w postaci twierdzenia, że prawo karne powinno stanowić *ultima ratio* w rozwiązywaniu jakiegoś problemu” (L. Gardocki, *Prawo karne*, Warszawa 2019, s. 29).

Wydaje się, że na obecnym etapie dostateczne pozostaje kierowanie zawiadomień o możliwości popełnienia przestępstwa na podstawie art. 286 K.k. W doktrynie prawnokarnej wskazuje się, że „ze względu na syntetyczne ujęcie ustawowych znamion strony przedmiotowej zachowania się sprawcy, przepis ten w sposób uniwersalny zabezpiecza interesy bardzo szerokiego kręgu osób pokrzywdzonych. Działanie oszukańcze przybiera formę wprowadzania w błąd, wyzyskania błędu lub niezdolności pokrzywdzonego do należytego pojmowania przedsiębranego działania. Surowsze zagrożenie karą stawia czyny tego rodzaju w szeregu czynów wykazujących się znacznym stopniem społecznej szkodliwości. Ze względu na istniejące techniki oszustw ulegające nieustannej modyfikacji, nie da się wyczerpująco wymienić wszystkich możliwych sposobów ich popełniania. Ta pozornie wydawać by się mogło wada ustawowego opisu czynu, stanowi mocną stronę jego ustawowej konstrukcji. Tak więc możliwe jest wykorzystanie tegoż przepisu do wszelkich sposobów i metod, które doprowadzą do powstania rozbieżności pomiędzy świadomością osoby

rozporządzającej mieniem, a rzeczywistym stanem rzeczy” (Z. Kukuła, *Karnoprawna ochrona stron umowy najmu lokalu*, Prokuratura i Prawo 9/2019, s. 57).

W zakresie zaś podniesionych przez wnioskujących internetowych porad, które „ułatwiają proceder mieszkania bez płacenia” należy podnieść, iż w art. 255 § 1 K.k. wskazano, że kto publicznie nawołuje do popełnienia występku lub przestępstwa skarbowego, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch. Warto zaznaczyć, że „we wszystkich typach jest to przestępstwo formalne. Do jego znamion określonych w art. 255 § 1 K.k. nie należy skutek w postaci popełnienia przestępstwa przez osoby, ku którym zwracał się sprawca” (K. Wiak, *Komentarz do art. 255 kodeksu karnego*, [w:] A. Grześkowiak, K. Wiak (red.), *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2021, *Legalis/el.*). Nie przesądzając kwestii, które musiałyby zostać ustalone w realiach konkretnej sprawy, wydaje się, że publikacja takiego poradnika mogłaby być rozważana w świetle wskazanego przepisu karnego. Reasumując należy zaakcentować, że rozumiejąc postulaty wnioskujących – brak jest jednak aktualnie możliwości ich wdrożenia. Niemniej jednak będą one dalej analizowane w Ministerstwie Sprawiedliwości.

Mając na uwadze powyższe i jednocześnie dostrzegając problemy rynku najmu deklaruję możliwość zorganizowania spotkania reprezentantów dwóch stron stosunku najmu, tj. wynajmujących i lokatorów w formule np. „okrągłego stołu” w celu przeprowadzenia dyskusji i wypracowania optymalnych rozwiązań uwzględniających interesy obu stron, jeśli taka wola będzie wyrażona przez organizacje zrzeszające właścicieli nieruchomości oraz lokatorów.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /