

Jarosław Rzepa
Zbigniew Ziejewski
Dariusz Kurzawa
Stefan Krajewski
Krzysztof Paszyk
Bożena Żelazowska

minister sprawiedliwości

Interpelacja nr 18314

Interpelacja w sprawie wsparcia wierzycieli pokrzywdzonych na skutek wstrzymania wykonania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego

Szczecin 11.01.2021 r.

Interpelacja poselska w przedmiocie wsparcia dla wierzycieli pokrzywdzonych na skutek wstrzymania wykonania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Działając na podstawie art. 115 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 1997r. nr 78, poz. 483 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia [9 maja](#) 1996r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. 1996 r. nr 73, poz. 350), a także art. 192 ust. 1 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia [30 lipca](#) 1992r. Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. 1992 nr 26, poz. 185 ze zm.), składam interpelację w przedmiocie wsparcia dla wierzycieli pokrzywdzonych na skutek wstrzymania wykonania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Stan faktyczny

W dotychczasowym ustawodawstwie związanym z zapobieganiem i zwalczaniem skutków pandemii wirusa SARS-CoV-2 (zwanego dalej: *koronawirusem*) nie udzielono żadnego wsparcia właścicielom lokali mieszkalnych, poszkodowanych niemożnością przeprowadzenia eksmisji nieuczciwych lokatorów, skutkiem czego lokal taki zajmowany jest nadal przez osobę do tego nieuprawnioną. Właściciele są zatem podwójnie poszkodowani: po pierwsze przez fakt nieuiszczenia czynszu przez nieuczciwego lokatora, a po wtóre – ze

względu na niemożność jego eksmitowania i odzyskania swojej własności (lokalu) tak, aby możliwe było wynajęcie go nowemu lokatorowi z zyskiem dla właściciela.

Już w tym miejscu podkreślić trzeba, iż celem niniejszej interpelacji nie jest ochrona nieuczciwych wynajmujących, którzy oszukując najemców pod byle pretekstem przeprowadzają eksmisję. Chodzi jednak o ochronę tych właścicieli, którzy wynajmując swój lokal zgodnie z prawem zostali oszukani przez najemców, nieuiszczających czynszu.

Stan prawny

Zgodnie z przepisem art. 15 zzu ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1842 – zwana dalej: *ustawą anty-covidową*): „W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego”. Ustawodawca przewidział przy tym, iż możliwa jest eksmisja przeprowadzona na podstawie orzeczenia, wydanego w oparciu o regulacje prawne dotyczące przeciwdziałania przemocy w rodzinie (art. 15 zzu ust. 2 ustawy anty-covidowej).

W tym miejscu należy także odnotować, iż w odniesieniu do omawianej regulacji proponuje się wprowadzenie dalszych wyjątków, polecających na: wyłączeniu zakazu eksmisji przeprowadzanej na podstawie decyzji o zezwoleniu na inwestycję drogową, lokalizacji linii kolejowej, inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, pozwoleniu na realizację inwestycji dotyczącej budowy przeciwpowodziowych, co wynika z przepisu art. 1 pkt. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 828, 828-A Sejmu IX kadencji – ustawa oczekuje obecnie na nadanie sankcji przez Prezydenta RP).

Taki stan rzeczy nie może zostać utrzymany. O ile bowiem ograniczenie eksmisji w dobie pandemii koronawirusa jest działaniem ze wszech miar słusznym, o tyle realizacja tej idei w praktyce dalece odbiega od doskonałości. Należy bowiem wskazać, że właściciele lokali zajmowanych przez nieuczciwych najemców ponoszą z tego tytułu podwójną szkodę: zarówno z tytułu rzeczywistej straty (*damnum emergens*), polegającej na nieuiszczaniu przez nieuczciwych najemców czynszu, jak i utratę spodziewanych korzyści (*lucrum cessans*) – w postaci niemożności wynajęcia lokalu uczciwym osobom, które w całości uiszczałyby czynsz i pozwalałyby właścicielowi lokalu czerpać zeń korzyści. Nie bez znaczenia jest także faktyczne ignorowanie przez organy władzy publicznej prawomocnych orzeczeń sądów, które nie są wykonywane, na czym cierpi zaufanie obywateli do państwa i prawa.

Dlatego też należy postulować zrekompensowanie szkód właścicielom lokali mieszkalnych, którzy nie mogą przeprowadzić eksmisji nieuczciwych lokatorów poprzez objęcie

tej grupy wsparciem finansowym ze strony państwa. Pozwoliłoby to naprawić szkody, wyrządzone im faktem zajmowania lokalu przez osoby do tego nieuprawnione oraz braku egzekucji prawomocnego orzeczenia sądu.

Alternatywnym rozwiązaniem jest zniesienie zakazu eksmisji lub takie dookreślenie procedur wykonywania nakazu opróżnienia lokalu mieszkalnego, które nie skutkowałoby pozbawieniem nieuczciwych lokatorów jakiegokolwiek miejsca zamieszkania (ujmując rzecz wprost: „wyrzucenia ich na bruk”), ale pozwoliłoby opróżnić bezpodstawnie zajmowany lokal z jednoczesnym zapewnieniem im innego, czasowego miejsca pobytu. To rozwiązanie byłoby jednak dużo większym wyzwaniem dla państwa, jako że to właśnie na organach władzy publicznej ciążyłby obowiązek zapewnienia eksmitowanym osobom takiego czasowego miejsca pobytu, co w warunkach obecnej pandemii i trwającego kryzysu mieszkaniowego mogłoby być niewykonalne. Dlatego też optować należałoby za pierwszym z wyżej wymienionych rozwiązań.

Mając powyższe na uwadze, zwracam się z następującymi pytaniami:

- 1. Czy polityka państwa zmierza w kierunku udzielenia wsparcia dla wierzycieli (właścicieli lokali mieszkalnych) pokrzywdzonych na skutek wstrzymania wykonania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego? Jeśli nie, to dlaczego?**
- 2. Czy wsparcie to będzie miało charakter wsparcia finansowego? Jeśli tak, to jaka będzie jego wysokość oraz zasady jego przyznawania?**
- 3. Czy rozważano możliwość zniesienia zakazu eksmisji lub takiego dookreślenia procedur wykonywania nakazu opróżnienia lokalu mieszkalnego, które nie skutkowałoby pozbawieniem nieuczciwych lokatorów jakiegokolwiek miejsca zamieszkania, ale które pozwoliłyby opróżnić bezpodstawnie zajmowany lokal z jednoczesnym zapewnieniem im innego, czasowego miejsca pobytu? Jeśli tak, to jakie były to propozycje?**

Jarosław Rzepa

Posel na Sejm RP

IX kadencji