



Warszawa, dnia 2 marca 2010 r.

DL-P-II-415-1/10

dot.: BPS/KU-034/761/2/2010

Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 stycznia 2010 r., dotyczące inicjatywy Komisji Ustawodawczej w zakresie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk senacki nr 761), uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Inicjatywa polegająca na realizacji postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r. (syng. akt S 2/08), dotyczącego problematyki pomieszczeń tymczasowych, której wyrazem jest projekt zawarty w druku senackim nr 761, zasługuje na poparcie.

Wątpliwości budzą jednak niektóre rozwiązania szczegółowe zawarte w projekcie.

1. Przepis oznaczony jako art. 19a już istnieje w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) – został on dodany 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 ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13). Wobec powyższego projektowanemu przepisowi art. 19a należy nadać inne oznaczenie.

Odnosząc się do treści projektowanego przepisu art. 19a ust. 1, wskazać należy, iż brzmienie tego przepisu – w powiązaniu z proponowaną zmianą art. 20 ust. 2 – mogłoby sugerować, iż umowa o odpłatne używanie pomieszczenia tymczasowego może być zawarta zarówno na czas oznaczony, jak i na czas nieoznaczony, zaś jedynie w przypadku zawarcia

takiej umowy na czas oznaczony, okres ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy. Jeżeli intencją projektodawcy jest, aby pomieszczenia takie były udostępniane wyłącznie na czas oznaczony i wyłącznie na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, przedmiotowy przepis wymagałby odpowiedniego doprecyzowania.

Ponadto wskazać należy, że oprócz pomieszczeń udostępnianych przez gminę, w art. 1046 § 4 mowa jest również o pomieszczeniach wskazanych przez dłużnika. Z kolei z przepisu art. 1046 § 5 wynika, że pomieszczenie takie może wskazać również wierzyciel. Tymczasem opiniowany przepis nie wskazuje, że dotyczy tylko pomieszczeń tymczasowych oferowanych przez gminę, z czego wynika, że obejmuje on wszelkie rodzaje pomieszczeń tymczasowych. Nie jest jasne, czy taka była intencja projektodawcy.

2. Wydaje się, iż rozwinięcia wymagają regulacje odnoszące się do odpłatności umowy o używanie pomieszczenia tymczasowego. Należy mieć bowiem na uwadze, że jedną z częstszych przyczyn orzekania eksmisji jest zaleganie przez lokatora z uiszczaniem obciążających go opłat.

3. Należałoby rozważyć doprecyzowanie trybu, w jakim gmina miałaby proponować zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia tymczasowego. Jest to o tyle istotne, że z funkcji, jaką pełni tymczasowe pomieszczenie w postępowaniu egzekucyjnym, wynika, że umowa taka byłaby często zawierana dopiero po przekwaterowaniu dłużnika do pomieszczenia tymczasowego. Nie można bowiem uzależniać przeprowadzenia eksmisji od zawarcia przez dłużnika umowy o udostępnienie pomieszczenia tymczasowego. W takim przypadku dłużnik – odmawiając zawarcia umowy – faktycznie paraliżowałby egzekucję.

Wobec powyższego należy jednak określić, jakie są skutki odmowy zawarcia przez dłużnika umowy o udostępnienie pomieszczenia tymczasowego po przekwaterowaniu go do tego pomieszczenia.

4. Wątpliwości budzi regulacja zawarta w projektowanym art. 19a ust. 2. Zgodnie z tym przepisem, do osób, którym udostępniono pomieszczenie tymczasowe, mają być odpowiednio stosowane przepisy o prawach i obowiązkach właścicieli i lokatorów zawarte w rozdziale 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wydaje się, że skutkiem przyjęcia takiej regulacji byłoby również rozciągnięcie na osoby, którym udostępniono pomieszczenie tymczasowe, takiej samej ochrony, z jakiej na mocy przywołanych powyżej przepisów korzystają lokatorzy.

Oznacza to, że w przypadku niewykonania przez osobę korzystającą z pomieszczenia tymczasowego jej obowiązków wynikających z umowy o udostępnienie takiego pomieszczenia, bądź w razie odmowy przez tę osobę dobrowolnego opuszczenia pomieszczenia w przypadku upływu terminu, na jaki umowa została zawarta – do opróżnienia pomieszczenia konieczne będzie wniesienie powództwa do sądu, uzyskanie tytułu wykonawczego, a następnie przeprowadzenie przez komornika egzekucyjnego z tego pomieszczenia. Przy czym do wykonania takiej egzekucji zastosowanie miałyby ponownie przepisy o pomieszczeniu tymczasowym.

Co więcej, wobec proponowanego brzmienia przepisu art. 19a ust. 2, powyższe regulacje stosowane byłyby już od chwili udostępnienia przez gminę pomieszczenia tymczasowego, a więc niezależnie od tego, czy dłużnik zawrze umowę o udostępnienie tego pomieszczenia.

5. Projektowana ustawa nie realizuje w pełni zaleceń wynikających z przywołanego na wstępie postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r.

W uzasadnieniu tegoż postanowienia Trybunał wskazał m.in. na potrzebę jasnego określenia obowiązków gmin m.in. poprzez zakreszenie terminu, w jakim gmina powinna udostępnić pomieszczenie tymczasowe.

W projekcie brak jest również regulacji odnoszących się do ewentualnych uprawnień właściciela lokalu, z którego jest prowadzona egzekucja, w przypadku niewypełnienia przez gminę obowiązku udostępnienia pomieszczenia tymczasowego.

W projekcie nie zrealizowano również zalecenia Trybunału co do potrzeby zagwarantowania ochrony członkom rodziny osoby, w stosunku do której orzeczono nakaz opróżnienia lokalu ze względu na znęcanie się nad rodziną.

W tym kontekście wskazać należy, że w przygotowanym w Ministerstwie Sprawiedliwości wstępnym projekcie nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego zaproponowano nowe brzmienie art. 1046 § 7 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone **z powodu stosowania przemocy w rodzinie** lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, jak również gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, pomieszczeniem tymczasowym może być noclegownia lub schronisko.

Przedstawiając powyższe stanowisko należy zauważyć, że zagadnienia zawarte w projekcie w sposób bezpośredni dotyczą obowiązków gmin w zakresie udostępniania pomieszczeń tymczasowych oraz skutków ich udostępnienia, a jedynie pośrednio odnoszą się do kwestii egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Wobec powyższego uznać należy, że projekt powinien być skonsultowany przede wszystkim z Ministerstwem Infrastruktury, do którego właściwości należy problematyka wspierania mieszkalnictwa – zgodnie z art. 9a ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji państwowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437, z późn. zm.).

Z wyrazami szacunku

[Podpis]
z upoważnienia
MINISTERSTWA INFRASTRUKTURY
77-010 WARSZAWA
PODSEKRETARZ STANU