



IV.7217.9.2016.AG

Pan Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury i
Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze

Niniejszym pismem pozwalam sobie powrócić do sygnalizowanego już Panu Ministrowi problemu, a mianowicie - braku w obowiązujących przepisach prawa - trybu realizacji przyznanego dłużnikowi w wyroku eksmisyjnym - uprawnienia do lokalu socjalnego, jak również - braku efektywnego trybu na poddanie ocenie sądu, czy proponowany lokal socjalny odpowiada definicji ustawowej.

W wystąpieniu z dnia 18 maja 2016r. Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał na dwa zagadnienia, a mianowicie na problem z ustaleniem podmiotu, który może domagać się realizacji przez gminę uprawnienia do lokalu socjalnego, jak też na brak skutecznej drogi zakwestionowania oferty najmu lokalu socjalnego. Rzecznik wskazał też na konsekwencje prawne i faktyczne, jakie stan ten powoduje dla obywateli.

Jak ważne są to kwestie, świadczy nie tylko duża liczba wniosków, wciąż napływających w tych sprawach do Biura Rzecznika, ale także skala realnych problemów, opisywanych przez obywateli. W licznych skargach dłużnicy przede wszystkim wskazują, że gdy gminy oferują im lokale nie tylko nieodpowiednie ze względu na sytuację zdrowotną, czy rodzaj niepełnosprawności, ale czasem wręcz nienadające się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny, czy sanitarny, są praktycznie pozbawieni ochrony. Bezskutecznie zazwyczaj usiłują kwestionować standard przedstawianych przez gminy lokali socjalnych, lecz wobec braku stosownych uregulowań prawnych w tym zakresie – środka prawnego, za pomocą którego mogliby to zrobić skutecznie – czują się bezradni i pozbawieni faktycznej ochrony.

Pozwolę sobie jedynie pokrótce przypomnieć, że w wystąpieniu z dnia 18 maja 2016r. zwrócono uwagę, iż od złożenia osobie uprawnionej oferty wynajęcia lokalu socjalnego, spełniającego wymogi przewidziane w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zależy skuteczność konkretnego postępowania egzekucyjnego w sprawie o opróżnienie nieruchomości – lokalu mieszkalnego. Nie ma to być więc jakikolwiek lokal mieszkalny, ale taki, który ze względu na wyposażenie, stan techniczny i powierzchnię, będzie się nadawał do zamieszkania, mimo, że jego standard może być obniżony. Możliwość weryfikacji przez sąd, czy proponowany przez gminę lokal socjalny, jest odpowiedni dla dłużnika pod względem wyposażenia, stanu technicznego i powierzchni, jest dlań kwestią kluczową.

Z powyższych względów, Rzecznik zwrócił się do Pana Ministra o zainicjowanie działań legislacyjnych, mających na celu wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014, poz. 1648 ze zm.) przepisów doprecyzowujących kwestie trybu realizacji uprawnienia dłużnika do lokalu socjalnego, jak też określających tryb, w jakim dłużnik może poddać kontroli wypełnienie przez gminę obowiązku wskazania lokalu socjalnego, odpowiadającego warunkom ustawowym.

W udzielonej odpowiedzi Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa zapowiedział (pismo z dnia 15 czerwca 2016r. o nr DM.III.054.25.2016.EŁ.1), że w ramach prac prowadzonych nad zakresem zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, rozważone zostanie, aby z żądaniem wykonania wyroku eksmisyjnego, w zakresie złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, mógł do gminy wystąpić nie tylko wierzyciel jako gospodarz postępowania egzekucyjnego, ale i sam dłużnik.

W odpowiedzi znalazła się także zapowiedź doprecyzowania ustawowego trybu poddania sądowej kontroli kwestii realizacji przez gminę obowiązku wskazania lokalu socjalnego.

Niestety, po zapoznaniu się z projektem z dnia 8 listopada 2016r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (dostępnym na stronie Rządowego Procesu Legislacyjnego), muszę z przykrością skonstatować, iż proponowane w tymże projekcie rozwiązania, nie zawierają przepisów, o których wprowadzenie Rzecznik Praw Obywatelskich zwracał się w wystąpieniu z dnia 18 maja 2016r.

Stąd też, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. 2014, poz.1648 ze zm.), ponownie zwracam się o uwzględnienie w przygotowywanych zmianach do ustawy o ochronie praw lokatorów i wprowadzenie przepisów doprecyzowujących kwestie trybu realizacji uprawnienia dłużnika

do lokalu socjalnego, jak też określających tryb, w jakim może on poddać kontroli wypełnienie przez gminę obowiązku wskazania lokalu socjalnego, odpowiadającego warunkom ustawowym. Bezspornym jest, jak kwestie te są istotne dla ochrony praw obywateli.

Będę wdzięczny za poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o stanowisku Pana Ministra w tej sprawie.

Z poważaniem