



IV.512.162.2020.DZ

**Pan  
Jarosław Gowin  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Rozwoju, Pracy i Technologii  
e-PUAP**

Szanowny Panie Premierze,

Od kilku lat w sferze zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich pozostaje problem dotyczący braku ochrony przed bezdomnością dla dłużnika i jego domowników, będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) i zaliczających się do kręgu określonego w art. 14 ust. 4 tej ustawy, w toku egzekucji z nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

Problem ten dotyczy trybu, w jakim dłużnik i jego domownicy, przeciwko którym prowadzona jest egzekucja w przedmiocie wprowadzenia nabywcy licytacyjnego w posiadanie lokalu mieszkalnego i opróżnienia tego lokalu, mogą realizować ochronę praw określonych przepisami o ochronie praw lokatorów, zagwarantowaną w art. 791 § 3 zdanie pierwsze Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.).

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Chociaż więc sam dłużnik, który utracił tytuł własności do zlicytowanej nieruchomości nie jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), to jednak osoby, które uprawnienia do zamieszkiwania w nieruchomości wywodzą od byłego właściciela, mogą być uznane za lokatorów i korzystać z ochrony przewidzianej w art. 14 tej ustawy. W uchwale z dnia 21 grudnia 2010 r. sygn. akt III CZP 109/10 (OSNC 2011/9/94, www.sn.pl, LEX nr 653570, Biul. SN 2010/12/13), Sąd Najwyższy wskazał, że:

„Artykuł 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) ma zastosowanie do małoletnich dzieci oraz żony właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności”. Ponadto należy zauważyć, że przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17<sup>13</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1465.). Za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), trzeba zatem uznać także dłużnika, który w wyniku egzekucji z nieruchomości utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, oraz jego domowników.

Generalnie zasady i tryb ustalania uprawnienia do najmu socjalnego lokalu określa ustawa o ochronie praw lokatorów (...). Z art. 14 ust 1 tej ustawy wynika, że sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia wobec pozwanych w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Na sąd został nałożony obowiązek badania z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania najmu socjalnego lokalu. Przy orzekaniu o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz eksmisji, sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy). Istotne jest, że wobec określonego kręgu osób sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania najmu socjalnego lokalu. W świetle art. 14 ust. 4 ustawy dotyczy to: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7 ustawy), jednak zakaz ten nie ma zastosowania do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw - Dz.U. z 2004r., Nr 281, poz. 2783).

Istotne jest również to, że orzekając o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia mieszkania do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

Wyżej wskazane zasady i tryb ustalania uprawnień do najmu socjalnego lokalu nie mają jednak zastosowania do pewnej grupy osób będących lokatorami, a mianowicie do dłużnika i jego domowników w toku egzekucji z nieruchomości uregulowanej w Kodeksie postępowania cywilnego.

W toku egzekucji prowadzonej z nieruchomości (także nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego domowników), utrata przez dłużnika tytułu prawnego do nieruchomości następuje w wyniku zmiany jej właściciela. Zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c.: *„Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio”*.

Tak więc w obecnym stanie prawnym nabywca licytacyjny, który uzyskał prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości, w której dłużnik i jego domownicy zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), nie ma potrzeby inicjowania odrębnego postępowania sądowego w celu uzyskania wyroku nakazującego opuszczenie lokalu mieszkalnego przez dłużnika i jego domowników. W świetle obowiązującego obecnie (od dnia 3 maja 2012r.) brzmienia art. 999 § 1 k.p.c., nadanego przez ustawę z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r. Nr 233, poz. 1381), nie budzi wątpliwości, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy licytacyjnego w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności.

W orzecznictwie przyjęte jest stanowisko, zgodnie z którym nie istnieje możliwość orzeczenia o prawie do najmu socjalnego lokalu w postanowieniu o przysądzeniu własności prawa do lokalu nabytego w drodze licytacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2009 r. sygn. akt IV CSK 238/09, opubl. w OSNC 2010/5/80).

Oznacza to w konsekwencji, że w toku egzekucji z nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego domowników – na żadnym jej etapie – sąd nie bada uprawnień ww. osób do najmu socjalnego lokalu. Wymienione osoby nie mają prawnej możliwości uzyskania wyroku sądu stwierdzającego ich prawo do najmu socjalnego lokalu w razie uzyskania przez nabywcę licytacyjnego – aktualnego właściciela lokalu - tytułu wykonawczego, na podstawie którego właściciel może skutecznie

egzekwować wobec nich obowiązek opróżnienia lokalu na podstawie art. 999 § 1 w zw. z art. 791 § 2 k.p.c.

Trzeba także zwrócić uwagę, że obecne brzmienie art. 791 k.p.c., do którego odpowiedniego stosowania odsyła art. 999 § 1 k.p.c., wskazuje, że tytuł wykonawczy nakazujący wydanie nieruchomości, jest skuteczny także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad nieruchomością, statkiem lub pomieszczeniem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny (§ 1), także przeciwko domownikom dłużnika, jego krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa (§ 2). Rozwiązanie to nie narusza praw lokatorów ani praw, które są skuteczne wobec wierzyciela (§ 3).

Ustawodawca, wskazując w art. 791 § 3 zdanie pierwsze k.p.c, że tytuł wykonawczy (a więc również postanowienie o przysądzeniu własności) uprawniający do egzekucji przeciwko dłużnikowi i jego domownikom (§ 2 art. 791 k.p.c.) należy wykonywać w poszanowaniu dla praw określonych ustawą o ochronie praw lokatorów (§ 3 art. 791 k.p.c.), nie wskazał jednak, w jakim trybie wymienione osoby mogą zrealizować przyznane im gwarancje ochrony tych praw.

W związku ze skargami od obywateli będących dłużnikami, którzy utracili tytuł prawny do nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ich samych i ich domowników w toku egzekucji z nieruchomości, wpływającymi do Biura RPO, Rzecznik Praw Obywatelskich **w dniu 12 listopada 2013r.** skierował do Ministra Sprawiedliwości wystąpienie w sprawie trybu, w jakim osoby należące do kręgu określonego w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) mogą uzyskać uprawnienie do najmu socjalnego lokalu (RPO-729759/13). Rzecznik wskazywał, że istnieje obawa, iż wskazana wyżej grupa obywateli będących lokatorami, jest wyłączona z możliwości uzyskania ochrony przed bezdomnością przewidzianej w ustawie o ochronie praw lokatorów (...).

Odpowiadając na wspomniane wystąpienie Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości w piśmie z dnia 17 grudnia 2013r. (znak: DPrC-I-072-20/13/4) wyraził stanowisko, zgodnie z którym obowiązujący aktualnie stan prawny umożliwia należytą ochronę osób, w stosunku do których prowadzona jest egzekucja na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości. Przepis art. 791 k.p.c., do którego odsyła art. 999 § 1 k.p.c., gwarantuje ochronę osoby, przeciwko której jest skierowana egzekucja zmierzająca do opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa. Takie tytuły są określane w doktrynie mianem tytułów skutecznych *erga omnes*. Osoby wymienione w tym przepisie stają się dłużnikami, mimo że nie uczestniczyły w

postępowaniu lub czynnościach poprzedzających wystawienie tytułu egzekucyjnego. Z tego względu w treści art. 791 § 3 k.p.c. wyraźnie wskazano, że przepis § 2 nie wyłącza praw określonych przepisami ustawy o ochronie lokatorów (..) tj. prawa do lokalu socjalnego. Jeżeli zatem dłużnik twierdzi, że przysługuje mu takie prawo, to powinien zawiadomić o tym komornika, który jest obowiązany wstrzymać się z czynnościami egzekucyjnymi wobec dłużnika, i pouczyć go, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o ograniczenie wykonalności tytułu wykonawczego w stosunku do niego (art. 791 § 3 zd.2 k.p.c.). Zdaniem Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości, osoba, przeciwko której prowadzona jest egzekucja mająca doprowadzić do usunięcia jej z lokalu mieszkalnego, w oparciu o tytuł wykonawczy, o którym mowa w art. 791 § 1 k.p.c., może skorzystać ze środka ochrony w postaci powództwa uregulowanego w art. 840 k.p.c. W razie uwzględnienia takiego powództwa, sąd ograniczy wykonalność tytułu wykonawczego w ten sposób, że uzależni ją od złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wszczynając taki proces powód może domagać się również zabezpieczenia dochodzonego roszczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika. Jeżeli takie zabezpieczenie nie zostanie udzielone, to po upływie miesiąca od daty wstrzymania czynności komornik podejmie dalsze czynności egzekucyjne w stosunku do dłużnika (art. 791 § 5 k.p.c.). Z tego też względu nie wydaje się celowe podjęcie działań legislacyjnych w przedstawionym wyżej obszarze prawa cywilnego.

W załączeniu przekazuję kopie korespondencji w tej sprawie.

Wyżej przedstawione stanowisko resortu sprawiedliwości dotyczące możliwości realizowania przez dłużnika i jego domowników będących lokatorami, którzy utracili tytuł prawny do lokalu w toku egzekucji z nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), przysługujących im uprawnień do ochrony przed bezdomnością, w drodze powództwa przeciwegzekucyjnego nie zostało jednak zaaprobowane w orzecznictwie sądowym. Z treści orzeczeń załączanych przez obywateli do skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że sądy orzekające w inicjowanych przez nich postępowaniach o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności lokalu na rzecz nabywcy licytacyjnego, opierają się przede wszystkim na wykładni gramatycznej art. 791 § 3 k.p.c., która nie daje podstaw do uznania, że dłużnik może wytoczyć powództwo przeciwegzekucyjne, jeśli twierdzi, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego. W konsekwencji powództwa te są oddalane.

Wyżej przedstawione uwagi prowadzą do wniosku, że wciąż istnieją poważne wątpliwości, czy ochrona praw określonych przepisami o ochronie praw lokatorów (art. 791 § 3 zdanie pierwsze k.p.c.) może być w praktyce realizowana w drodze powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (art. 791 § 3 zdanie drugie k.p.c.).

W związku z powyższym Rzecznik Praw Obywatelskich ponownie zwrócił się do Ministra Sprawiedliwości w omawianej sprawie (wystąpienie z dnia 27 lutego 2018r. nr IV.7214.130.2017.DZ).

Odpowiadając na wystąpienie Rzecznika z dnia 27 lutego 2018 r. Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości w piśmie z dnia 27 kwietnia 2018r. DL-I-053-2/18/6 wyjaśnił, że przedstawiona w piśmie problematyka dotyczy ochrony osób (lokatorów), przeciwko którym jest prowadzona egzekucja w celu opróżnienia nieruchomości lub pomieszczenia wykorzystywanego przez te osoby na cele mieszkalne. Względy systemowe przemawiają za koniecznością zamieszczenia odpowiednich uregulowań prawnych w ustawie o ochronie praw lokatorów (...), co oznacza, że inicjatywa legislacyjna w tym obszarze należy do ministra właściwego do spraw mieszkalnictwa.

W załączeniu przekazuję kopie wskazanej wyżej korespondencji.

Niezależnie od powyższego warto także zwrócić uwagę, że w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt III CZP 75/17 Sąd Najwyższy, odpowiadając na zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Krakowie, przyjął, że: *„Dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2016, poz. 1610), przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c.”.*

Należy jednak zauważyć, że Sąd Najwyższy odniósł się do postępowań egzekucyjnych prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 3 maja 2012 r., czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw zmieniającej brzmienie art. 999 k.p.c. i art. 791 k.p.c.

Nawet jednak, gdyby przyjąć, że zakres czasowy argumentacji Sądu Najwyższego jest szerszy, niż to wynika z tezy uchwały oraz, że rozwiązanie w postaci powództwa o ustalenie można zastosować także do postępowań egzekucyjnych prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym po tej dacie, zastosowanie przez dłużnika i jego domowników tego rodzaju powództwa ma istotne wady. Wyrok ustalający uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie oddziałuje bowiem bezpośrednio na wykonalność eksmisyjnego tytułu wykonawczego (prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności). Oznacza to, że brak jest podstawy prawnej do wstrzymania czynności egzekucyjnych zmierzających do opróżnienia mieszkania (nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu). Wypada bowiem zauważyć, że podstawę prawną do rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w wyroku, o którym mowa w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi art. 14 ust. 6 tej ustawy, a więc rozwiązanie to ma zastosowanie jedynie w przypadku wydania wyroku eksmisyjnego, a nie wyroku ustalającego. Oznacza to, że nawet w przypadku uzyskania przez dłużnika lub jego domownika wyroku ustalającego jego uprawnienia do lokalu najmu socjalnego lokalu na podstawie art. 189 k.p.c. dopuszczalne jest wyeksmitowanie takiej osoby z zajmowanego lokalu mieszkalnego przed otrzymaniem przez tę osobę oferty gminy dotyczącej wynajęcia lokalu socjalnego.

W związku z powyższym w dniu 7 września 2018r. Rzecznik Praw Obywatelskich skierował wystąpienie do Ministra Inwestycji i Rozwoju z prośbą o rozważenie celowości podjęcia działań legislacyjnych celem zapewnienia realnej (nie zaś iluzorycznej) ochrony przed bezdomnością wskazanej wyżej grupie osób.

Odpowiadając na wspomniane wystąpienie Minister Inwestycji i Rozwoju w piśmie z dnia 9 października 2018r. (znak: DM-IV.430.133.2018.PK) przyznał, że regulacja art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie przewiduje ochrony eksmitowanych lokatorów w sytuacji, gdy tytuł wykonawczy będący podstawą egzekucji jest oparty na innym tytule egzekucyjnym niż wyrok sądu wydany w postępowaniu rozpoznawczym. Wspomniany przepis nie daje dłużnikowi, posiadającemu status lokatora, zobowiązanemu do wydania lokalu nabywcy licytacyjnemu, możliwości skutecznego dochodzenia przysługującego mu prawa do lokalu socjalnego - brak jest bowiem przepisu regulującego tryb postępowania mającego na celu ustalenie, że takiej osobie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ministerstwo dostrzegając ten problem przychyliło się do opinii o konieczności wprowadzenia do ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przepisu regulującego tę kwestię. Lokatorami, w świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) są także osoby, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą od właściciela. Ustawa ta ma zatem zastosowanie do wszystkich osób zamieszkujących wspólnie z dłużnikiem, np. jego dzieci lub małżonka. **Osoby te winny mieć zagwarantowane prawo do wytoczenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego i jego zabezpieczenie poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Minister zadeklarował, że kwestia ta zostanie uwzględniona w przypadku podjęcia prac nad zmianami w ustawie o ochronie praw lokatorów (...).**

W załączeniu przekazuję kopie wskazanej wyżej korespondencji.

Niestety, **pomimo upływu siedmiu lat** od zainicjowania przez Rzecznika przedmiotowej korespondencji, do chwili obecnej przedstawiony wyżej problem nie został rozwiązany. Wadliwie ukształtowana regulacja prawna w omawianym zakresie nadal uniemożliwia wskazanej wyżej grupie lokatorów uzyskanie realnej ochrony przed bezdomnością. Wydaje się, że jeżeli ustawodawca, wprowadzając do obrotu prawnego art.

791 § 3 k.p.c. rzeczywiście zamierzał przyznać omawianej grupie lokatorów ochronę przed bezdomnością - taką jaką zagwarantowana jest w ustawie o ochronie praw lokatorów (...), to winien w sposób jednoznaczny i zrozumiały wskazać tryb postępowania, z którego osoby te mogą skorzystać, aby taką ochronę otrzymać.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich stan, w którym ustawodawca z jednej strony przyznaje omawianej grupie osób ochronę przed bezdomnością w toku egzekucji z nieruchomości, jednak istnieją tak poważne zastrzeżenia co do zakresu i trybu realizacji tej ochrony, budzi poważne wątpliwości co do zgodności obowiązujących uregulowań z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP), a także z zasadą ochrony i opieki Państwa wobec rodziny (art. 18 Konstytucji RP), osób niepełnosprawnych (art. 69 Konstytucji RP), jak również z art. 75 Konstytucji RP. Zdaniem Rzecznika, ustawodawca, który w art. 791 § 3 zdanie pierwsze k.p.c. przewidział ochronę praw określonych przepisami o ochronie praw lokatorów, powinien w sposób jednoznaczny doprecyzować tryb, w jakim dłużnik oraz jego domownicy i krewni będący lokatorami i podlegający szczególnej ochronie przed bezdomnością, mogą dochodzić ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego w toku egzekucji z nieruchomości. Uregulowanie tej kwestii w sposób jasny i precyzyjny ma ważne znaczenie także z tego powodu, że w aktualnym stanie prawnym, w przypadku egzekucji z nieruchomości, obowiązek podjęcia działań w kierunku uzyskania uprawnienia do lokalu socjalnego został przerzucony na osoby podlegające ochronie przed bezdomnością, które we własnym zakresie powinny podjąć działania procesowe w celu zapewnienia sobie tej ochrony. Ustawodawca powinien także uwzględnić konieczność wstrzymania z urzędu wykonania opróżnienia lokalu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, a potem – w razie przyznania przez sąd takiego uprawnienia – do czasu złożenia przez właściwą gminę osobie uprawnionej oferty najmu socjalnego lokalu, jak również rozważyć nałożenie na komornika obowiązku wstrzymania się z czynnościami egzekucyjnymi wobec osoby podlegającej ochronie i udzielenia jej stosownych pouczeń o przysługujących środkach procesowych.

Warto zauważyć, że w dniu 3 lipca 2019r. sejmowa Komisja Petycji wniosła do Sejmu RP projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk sejmowy nr 3672).

Projekt ten przewidywał wprowadzenie do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, po art. 16, przepisu art. 16a w brzmieniu:

*„Art. 16a. 1. Osoba, wobec której sąd orzekł nakaz opróżnienia lokalu bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli w ciągu roku od dnia*



*nadania klauzuli wykonalności wyrokowi nakazującemu opróżnienie lokalu nie został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji, a okoliczności uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie istniały w chwili zamknięcia rozprawy w postępowaniu o opróżnienie lokalu.*

*2. Osoba, która utraciła status lokatora w związku z postanowieniem o przysądzeniu własności albo postanowieniem o przyznaniu własności nieruchomości, obowiązana do opróżnienia lokalu na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności albo postanowienia o przyznaniu własności nieruchomości, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli zachodzą okoliczności uzasadniające zawarcie takiej umowy.*

*3. Powództwa, o których mowa w ust. 1 i 2, wytacza się przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.*

*4. W sprawach o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu sąd z urzędu zawiadamia wierzyciela w celu umożliwienia mu wstąpienia do sprawy. Do udziału wierzyciela stosuje się przepisy o interwencji ubocznej, z wyjątkiem art. 78, art. 79 zdanie drugie i art. 83 Kodeksu postępowania cywilnego. Wierzyciel nie musi wykazywać interesu prawnego w przystąpieniu do sprawy.*

*5. W sprawach, o których mowa w ust. 4, przepisy art. 14 ust. 2 - 7 stosuje się odpowiednio.*

*6. Sąd może z urzędu udzielić zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.*

*7. Postępowanie w sprawach, o których mowa w ust. 4, jest wolne od opłat sądowych.”;*

Zgodnie z dyspozycją przepisu przejściowego projektowanej ustawy, przepis art. 16a ust. 2 znalazłby zastosowanie także do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowej ustawy, a także do spraw, w których przed dniem wejścia w życie tej ustawy uprawomocniło się postanowienie o przysądzeniu własności albo postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich rozwiązanie zaproponowane w ww. projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, odnoszące się do omawianej w niniejszym piśmie grupy osób, zasługują na aprobatę. Niestety wspomniana ustawa nie została uchwalona przed końcem VIII kadencji Sejmu RP, a zatem zgodnie z zasadą dyskontynuacji prac parlamentarnych, projekt ten nie był procedowany przez Sejm IX kadencji.

Mając na uwadze wyżej przedstawione okoliczności, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t.j. Dz.U. z

2020 r., poz. 627.), Rzecznik zwraca się z prośbą o zajęcie przez Pana Premiera stanowiska w przedstawionej sprawie, a jeśli podzieli Pan Premier wątpliwości Rzecznika, to również o rozważenie celowości podjęcia działań legislacyjnych celem zapewnienia realnej (nie zaś iluzorycznej) ochrony przed bezdomnością wskazanej wyżej grupie osób.

Rzecznik Praw Obywatelskich będzie wdzięczny za poinformowanie o stanowisku Pana Premiera zajęтым w tej sprawie.

Z wyrazami szacunku,

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/

Załączniki:

- 1/. pismo z dnia 12 listopada 2013r. nr RPO-729759-IV/13/DZ;
- 2/. pismo z dnia 17 grudnia 2013r. znak: DPrC-I-072-20/13/4;
- 3/. pismo z dnia 27 lutego 2018r. nr IV.7214.130.2017.DZ;
- 4/. pismo z dnia 27 kwietnia 2018r. znak: DL-I-053-2/18/6.
- 5/. pismo z 7 września 2018r. nr IV.7214.130.2017.DZ.
- 6/. pismo z dnia 9 października 2018r. znak: DM-IV.430.133.2018.PK.