



Warszawa, /elektroniczny znacznik czasu/

DSO.ZAN.161.1604.2022.MM(2)

/Dokument elektroniczny/

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
(Za pośrednictwem skrytki ePUAP)

Szanowni Państwo,

zaodnie z ustawą¹ przekazujemy do rozpatrzenia petycję Pana

w sprawie

wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu ochronę prawa własności
właścicieli nieruchomości.

Z poważaniem

Marta Matejak

główny specjalista

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:

¹ Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U z 2014 r. poz. 1195 ze zm.)

Internet 01.07.2022r.

Prawo do składania petycji jest gwarantowane Konstytucji na mocy artykułu 63 zd. 1 Konstytucji RP. Apele i listy otwarte włączając w list otwarty do Premiera RP, którego tekst umieszczony jest poniżej są petycjami kierowanymi do władz publicznych w interesie publicznym, a zatem ich sygnatariusze korzystają z konstytucyjnej ochrony przewidzianej dla każdego (także dla wynajmujących). Prosimy władze i organy RP o uszanowanie tych konstytucyjnych praw

Szanowny Pan. Mateusz Morawiecki
Premier Rządu RP

List otwarty.

Szanowny Panie Premierze,

Jesteśmy grupą osób, które zarządzają w mediach społecznościowych [Facebook] kilkoma grupami tematycznymi, dotyczącymi problematyki najmu lokali, przepisów prawa dotyczącego najmu i problemów z nieuczciwymi osobami na rynku najmu. Postanowiliśmy skierować do Pana list z prośbą o przyjrzeniu się problemowi nieuczciwych lokatorów, o którym alarmują użytkownicy grup.

Polskie grupy dyskusyjne poświęcone problemom najmu obecnie zrzeszają kilkaset tysięcy członków i prężnie się rozwijają. Są to m.in grupy zrzeszające przede wszystkim osoby fizyczne zajmujące się drobnym najmem prywatnych mieszkań. Niemal codziennie na czarnych listach publikowane są ostrzeżenia dotyczące nieuczciwych najemców: osób, które zawarły umowy najmu na rynku komercyjnym i nie dość, że nie przestrzegają warunków umowy, to bezkarnie dewastują zajmowane lokale, nie płacąc czynszu ani kosztów zużywanych mediów i odmawiają opuszczenia zajmowanych lokali, powołując się na przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Poszkodowanym właścicielom mieszkań trudno jest wygrać batalię z tego typu nieuczciwym lokatorem, jeżeli ktoś, kto podpisał umowę najmu okaże się oszustem. Niestety obecnie obowiązujący system prawny jest niesymetryczny i nie chroni interesu obydwu stron najmu. Właściciel ma związane ręce, nie może odłączyć mediów ani odzyskać lokalu do czasu zakończenia postępowania eksmisyjnego, co w praktyce wiąże się z koniecznością oczekiwania miesiącami i latami na sprawiedliwość.

Nieuczciwi lokatorzy bez skrępowań wykorzystują przysługujące im przywileje i prawo, odwołują się od wyroków eksmisyjnych, a postępowanie przedłuża się. W Internecie można znaleźć wiele porad, które ułatwiają proceder: „jak mieszkać nie płacąc”. Takie działania polegające na doradzaniu w jaki sposób korzystać z cudzej własności bez wynagrodzenia właściciela niewątpliwie powinno być przedmiotem zainteresowania organów ścigania jako wypełniające znamiona pomocnictwa czy wręcz podżegania do przestępstwa oszustwa (art. 286 k.k., art. 18 k.k.).

Ofiarami przywłaszczycieli mieszkań najczęściej padają drobni wynajmujący: osoby samotne, schorwane, starsze, które latami bezskutecznie walczą z zastraszającymi ich koczownikami. Ustawa o

ochronie praw lokatorów nie przewiduje bowiem żadnej ochrony dla właściciela lokalu w sytuacji, gdy lokator okaże się niewypłacalny.

Niekiedy do pomocy wzywane są media. Co jakiś czas w prasie i telewizji pojawiają się reportaże opisujące tego typu sytuacje. Często dochodzi do eskalacji problemu i desperackich prób rozwiązania go w sposób siłowy, interwencji policyjnych, co niestety kończy się często penalizacją właścicieli mieszkań, którzy pomimo bycia ofiarami oszustów w oczach naszego systemu stają się winnymi naruszenia przepisów prawa.

Z obserwacji postów publikowanych w grupach dotyczących najmu wynika, że tego typu problemy statystycznie najczęściej sprawiają lokatorzy chronieni na mocy ustawy: rodziny z dziećmi lub osoby bezrobotne. Tego typu 'koczownicy' przez wiele miesięcy i lat okupują wynajęte mieszkania, nie płacąc nawet za zużywane media. Często pracują na czarno, więc jako dłużnicy są formalnie niewypłacalni i praktycznie czują się bezkarni. Na czarnych listach znane są przypadki osób, które bezkarnie uprawiają swój proceder od lat.

Sytuacja ta jest bardzo niekomfortowa dla wynajmujących i wiele osób po przejściach z niepłacącymi lokatorami woli sprzedać lokal, lub po prostu nie wynajmować go nikomu, gdyż stres i ryzyko związane z najmem osobom z ulicy przewyższają potencjalne zyski z tytułu najmu. Umowa najmu okazjonalnego też nie jest skutecznym rozwiązaniem, gdyż właściciel lokalu zastępczego w każdej chwili trwania stosunku najmu może wycofać się z zamiaru jego udostępnienia lokatorowi. Ponadto również w tym przypadku wypowiedzenie umowy najmu przez właściciela jest możliwe dopiero gdy lokator zalega z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy rozliczeniowe, pomimo wyznaczenia mu przez właściciela jeszcze dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania tych zaległości. Uwzględniając ustawowy jednomiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sumie okres korzystania z lokalu bez wynagrodzenia dla właściciela sięga ponad 5 miesięcy. Do tego dochodzi okres postępowania sądowego i następnie egzekucji, która może być zawieszona do czasu udostępnienia przez gminę lokalu socjalnego. Natomiast najemca może wypowiedzieć umowę w każdym czasie i nie wiąże go żadne ustawowe okresy.

Obecna sytuacja nie jest komfortowa również dla najemców. Wiele rodzin z dziećmi poszukujących mieszkań na wynajem przyznaje w grupach z żalem, że traktuje się ich jako 'lokatorów drugiej kategorii'. Pojawiają się problemy ze znalezieniem lokum i poczucie dyskryminacji.

Faktycznie, coraz większa grupa wynajmujących mając możliwość wyboru przyszłych lokatorów, woli nie ryzykować współpracy z 'lokatorami chronionymi' i ewentualnych kłopotów, które mogą się pojawić, gdyby osoby te przestały opłacać czynsz, odmówiły opuszczenia lokalu, powołując się na przepisy prawa lokatorskiego, przepisy dot. ochrony miru domowego i prawo posiadania.

Problem podaży mieszkań jest mocno odczuwalny w dużych miastach, gdzie kurczy się pula mieszkań na wynajem, rosną ceny czynszów, a ostatnio wskutek sytuacji za naszą wschodnią granicą, mieszkań poszukują również uchodźcy z ogarniętej wojną Ukrainy.

Prawo, które miało chronić lokatorów przed bezkarnością kamieniczników, stało się zatem bronią obosieczną i jego ofiarami są również uczciwe rodziny z dziećmi bezskutecznie poszukujące mieszkań.

Na podstawie obserwacji postów i komentarzy publikowanych w mediach społecznościowych i grupach, którymi zarządzamy, widzimy, jak duży jest poziom wzajemnej nieufności i jak wielka desperacja właścicieli mieszkań, którzy chcąc odzyskać od koczowników swoje mieszkania, pozbawieni praktycznej pomocy ze strony państwa, podejmują niejednokrotnie drastyczne działania, na granicy prawa.

Obecna sytuacja i prawo, które miało chronić osoby słabe i bezbronne, jest bezwzględnie wykorzystywane przez osoby, które uznały „koczowanie” za sposób na wygodne życie na cudzy koszt. Tego typu sytuacja nikomu nie służy.

Dlatego widzimy ogromną potrzebę rozpatrzenia zmian w niesymetrycznym systemie prawnym.

Tego typu potrzebę sygnalizują nam bardzo często członkowie grup, którymi zarządzamy.

W toku naszych dyskusji wyłoniliśmy kilka obszarów, w których widzimy konieczność pilnej zmiany obowiązujących przepisów.

1. USUNIĘCIE USTAWOWYCH OGRANICZEŃ PRAWA WŁAŚCICIELA DO WYPOWIEDZENIA UMOWY NAJMU W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA Z ZAPŁATĄ CZYNSZU PRZEZ NAJEMCĘ

Obecnie przepis art. 11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wymaga, aby zwłoka z zapłatą czynszu wynosiła co najmniej trzy pełne okresy rozliczeniowe, czyli najczęściej trzy miesiące. Ponadto wynajmujący jest zobowiązany wyznaczyć najemcy dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości i dopiero po jego bezskutecznym upływie może dokonać wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednak jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oznacza to, że właściciel musi w praktyce znosić ponad 5 miesięcy bezpłatnego korzystania z jego lokalu przez najemcę zanim nabędzie prawo skierowania sprawy do sądu. W sądzie wyrok eksmisyjny nie zapada od razu po wniesieniu pozwu, lecz okres oczekiwania na prawomocne orzeczenie trwa miesiącami lub latami. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego, jego egzekucja jest niedopuszczalna w okresie od 1 listopada do 31 marca i często jest uzależniona od zaoferowania przez gminę dłużnikowi lokalu socjalnego, a w przypadku, gdy najemca należy do uprzywilejowanej grupy, sąd jest zobligowany do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego, co oznacza, że odzyskanie lokalu w postępowaniu egzekucyjnym trwa od kilku do kilkunastu miesięcy.

Pytanie zatem czemu ma służyć ustawowy 4 miesięczny zakaz wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela, w przypadku zwłoki najemcy z zapłatą czynszu? Jak bowiem wynika z wcześniejszych wyliczeń, proces sądowy oraz następująca po nim egzekucja, trwają wiele miesięcy a nawet kilka lat. Dodatkowo dłużnik, który znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji, ma zapewnioną ochronę w postaci prawa do lokalu socjalnego. W konsekwencji wydłużenia jeszcze tego okresu, gdy właściciel nie otrzymuje wynagrodzenia za korzystanie z jego lokalu o dodatkowe 4 miesiące wydaje się być nieuzasadnioną uciążliwością dla wynajmującego.

Reasumując, przepisy w tym zakresie powinny zostać zmienione w taki sposób, aby właściciel mógł wcześniej dochodzić swoich praw w sądzie jak i wcześniej rozwiązać umowę najmu z nierzetelnym najemcą. Przyznanie wynajmującemu prawa wypowiedzenia umowy najmu w każdym przypadku stwierdzenia zaległości z płatnością czynszu najmu, ale pod warunkiem ich nieuregulowania przez najemcę w dodatkowym 14 dniowym terminie, wydaje się w sposób wystarczający chronić najemców, a z drugiej strony pozwoli na obronę swoich praw przez właścicieli bez nieuzasadnionej zwłoki.

2. USPRAWNIENIE POSTĘPOWANIA EKSMISYJNEGO W PRZYPADKU UMÓW NAJMU NA RYNKU PRYWATNYM I ODSZKODOWANIE OD SKARBU PAŃSTWA W PRZYPADKU ZWŁOKI

Obecnie sprawy eksmisyjne ciągną się latami. Dla właścicieli mieszkań, którzy wynajęli mieszkania na rynku prywatnym, na zasadach komercyjnych i w celach zarobkowych, często mając kredyty do spłacenia, konieczność wieloletniego utrzymywania niepłacącego lokatora jest ogromnym obciążeniem finansowym.

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. W przypadku przekroczenia tych terminów, właściciel automatycznie powinien nabywać prawo do odszkodowania od Skarbu Państwa według stałej stawki liczonej za każdy m2 lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc. Celem usprawnienia postępowania sądowego w sprawach o eksmisję do ustawy powinien być wprowadzony zapis o obowiązku wskazania w umowie najmu adresów e-mail stron umowy, na które to adresu sąd doręczałby korespondencję procesową. Rozprawy co do zasady powinny odbywać się w trybie online.

Analogicznie w postępowaniu egzekucyjnym, 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 według stałej stawki liczonej za każdy m2 lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia.

3. WERYFIKACJA NAJEMCY JAKO OBOWIĄZEK USTAWOWY

Zasada skutecznej weryfikacji przyszłego lokatora (zatrudnienie, wysokość dochodów, wypłacalność, referencje od pracodawcy, konieczność posiadania konta bankowego) ograniczyłaby ryzyko zawarcia umowy najmu z osobą nieuczciwą. Zasada ta nie jest w Polsce powszechnie stosowana, gdyż wielu lokatorów odmawia przekazania swoich danych właścicielowi nieruchomości.

Gdyby konieczność okazania dokumentów wymaganych do zawarcia umowy najmu została uznana za obowiązek ustawowym, weryfikacja stałaby się w Polsce standardem. Tego typu rozwiązanie jest z powodzeniem stosowane w różnych krajach.

4. STRONA UMOWY NAJMU A LOKATOR REPRYWATYZOWANEGO MIESZKANIA – ROZRÓŻNIENIE POJEĆ I STATUSÓW

Obecnie Ustawa o ochronie praw lokatorów w takim samym stopniu chroni interesy i prawa lokatorów reprivatyzowanych mieszkań i lokatorów będących stronami umów najmu zawieranych dobrowolnie na zasadach komercyjnych, zrównując ich statusy. W skutek tego, przepisy, które miały chronić ofiary kamieniczników są wykorzystywane przez najemców- przywłaszczycieli i koczowników do zastraszania właścicieli mieszkań, wynajętych w dobrej wierze na rynku komercyjnym.

Postulujemy, aby polskie przepisy wyraźnie odróżniały od siebie te dwie kategorie lokatorów.

5. NOWELIZACJA KK I ŚCIGANIE POMOCNICTWA ORAZ PODŻEGANIA DO PRZESTĘPSTW ZWIĄZANYCH Z NAJMEM LOKALI

Polskie prawo powinno uznać uporczywe niepłacenie za najem za przestępstwo ścigane w myśl KK, zaś osobę, która najęła mieszkanie na wolnym rynku i na zasadach komercyjnych podpisując umowę najmu za osobę dopuszczającą się przestępstwa karnego na mocy KK.

Obecnie tego typu praktyki są jedynie piętnowane w mediach, ale to nie odstrasza wielu osób przed tego typu procederem.

Ponadto, w nawiązaniu do poruszonego już wcześniej tematu osób, które w Internecie udzielają porad i wskazówek w jaki sposób najemcy mogą uchylać się od płacenia czynszu właścicielom lokali i

korzystać z nich bezpłatnie, zauważyć należy, że w tym zakresie obowiązuje już odpowiednie ustawodawstwo. Działania takich osób może bowiem stanowić podżeganie bądź pomocnictwo do przestępstwa oszustwa z art. 286 k.k. Jeżeli bowiem autor publikacji internetowej informuje, instruuje i doradza w jaki sposób osoba korzystająca z lokalu może w nim mieszkać nie płacąc umówionego czynszu, to niewątpliwie mamy tutaj do czynienia z pomocnictwem bądź nawet podżeganiem do przestępstwa oszustwa. Jeżeli bowiem najemca już w chwili zawarcia umowy najmu ma zamiar korzystać z przedmiotu najmu bez płacenia umówionego czynszu, wprowadza on właściciela lokalu w błąd co do zamiaru wywiązania się z umowy najmu i w ten sposób doprowadza właściciela do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem poprzez wydania lokalu takiej osobie, a sprawca w ten sposób osiąga korzyść majątkową w postaci bezpłatnego korzystania z cudzego mienia.

Taka działalność powinna być przedmiotem zainteresowania organów ścigania w tym prokuratury już teraz bez konieczności zmian prawnych.

Konkludując i mając na względzie to, jak cennym i potrzebnym dobrem jest obecnie w naszym kraju lokal mieszkalny – cennym zarówno dla lokatorów, jak i dla właścicieli - prosimy o jak najszybsze podjęcie kroków mających na celu uzdrowienie obecnej sytuacji, która doprowadza do licznych patologii na rynku najmu.

Z poważaniem,