



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 16-03-2022 r.

Marcin Wiącek

IV.512.42.2022.DZ

**Pan
Zbigniew Ziobro
Minister Sprawiedliwości
e-PUAP**

Szanowny Panie Ministrze,

W wystąpieniach z dnia 1 lipca 2021r. i z dnia 3 października 2021r. (nr IV.7214.70.2020) Rzecznik Praw Obywatelskich poruszył problem dotyczący dalszego obowiązywania moratorium na wykonywanie tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Wspomniany zakaz wynika z art. 15zuz ust. 1 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 (Dz. U. z 2021r poz. 2095 ze zm.). Zgodnie z dyspozycją tego przepisu, w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. Wyjątki od tego zakazu ustanowione zostały w art. 15zuz ust. 2 wspomnianej ustawy i dotyczą jedynie orzeczeń wydanych na podstawie art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (art. 15zuz ust. 2 pkt 1) oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji wydawanych na podstawie tzw. „specustaw” (art. 15zuz ust. 2 pkt 2).

W wymienionych na wstępie wystąpieniach Rzecznik zwrócił uwagę, że zakaz eksmisji ma bardzo szeroki zakres; dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych, tj. także mieszkań będących własnością osób fizycznych, a ponadto obejmuje także tytuły wykonawcze powstałe przed ogłoszeniem na terytorium Polski stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii. Do Biura RPO wpływały i nadal wpływają liczne skargi od obywateli, kwestionujących dalsze obowiązywanie tego zakazu – i to zarówno od właścicieli mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego przez inne osoby, jak również od lokatorów mieszkań, zmuszonych do znoszenia uciążliwych sąsiadów. Skarżący

się obywatele nie mogą zrozumieć, z jakich powodów ustawodawca dalej utrzymuje tak daleko posuniętą ochronę osób naruszających porządek prawny i obowiązujące normy społeczne, a czasem także stwarzających wręcz zagrożenie dla otoczenia. Nie jest dla nich zrozumiałe m.in. objęcie zakazem wykonania eksmisji także tych sytuacji faktycznych, które wypełniają przesłanki stosowania przemocy wobec członków rodziny, choć orzeczenie sądowe zapadło na innej podstawie prawnej niż art. 11 a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie. Dodatkowo, w sytuacji, gdy otwarte pozostają np. kina, teatry i restauracje obowiązującą regulację postrzegają jako nieracjonalną i niesprawiedliwą. Właściciele mieszkań podnoszą, że negatywne skutki ekonomiczne pandemii dotknęły także osoby będące właścicielami mieszkań. Tymczasem kwestionowany przez nich zakaz eksmisji, chroniący osoby zajmujące cudze mieszkania bez tytułu prawnego, także te niewnoszące opłat związanych z korzystaniem z lokalu, pozbawia ochrony prawnej właścicieli mieszkań. Właściciele są zobowiązani nie tylko do znoszenia sytuacji, w której nie mogą usunąć z lokalu osoby zajmującej ich mieszkanie bez tytułu prawnego, ale zmuszeni zostali również niejako do „kredytowania” takich osób w przypadku, gdy nie wnoszą one opłat związanych z utrzymaniem i korzystaniem z mieszkania. Ponadto dalsze bezterminowe obowiązywanie wspomnianego zakazu przez skarżących jest postrzegane jako nieuzasadnione i nieracjonalne w tych przypadkach, gdy uniemożliwia eksmisję osoby objętej nakazem eksmisji z jednoczesnym prawem do lokalu socjalnego, której gmina złożyła ofertę wynajęcia lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu, a osoba ta odmówiła wyprowadzki, oraz gdy osoba objęta nakazem eksmisji nie zamieszkuje w lokalu, ale odmawia jego opróżnienia, jak też, gdy dotyczy lokalu wynajmowanego w ramach najmu okazjonalnego.

W ocenie RPO dalsze – *de facto* bezterminowe - utrzymywanie przez państwo zakazu eksmisji z lokali mieszkalnych, ustanowionego w tak szerokim zakresie podmiotowym i przedmiotowym jest nieuzasadnione, a także prowadzi do przerzucenia obowiązków państwa w zakresie przeciwdziałania bezdomności na barki obywateli. Stan taki – w sytuacji, gdy ustawodawca nie zdecydował się na zapewnienie omawianej grupie właścicieli mieszkań stosownych rekompensat (o co Rzecznik apelował we wskazanych na wstępie wystąpieniach) - pozostaje w sprzeczności z wartościami konstytucyjnymi (art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości w piśmie z dnia 5 grudnia 2021r. (znak: DLPC-V.053.3.2021), zawierającym odpowiedź na wystąpienie RPO z dnia 3 października 2021r. poinformowała Rzecznika, że resort dostrzega problemy opisane w wystąpieniu RPO i w związku z tym w Departamencie Legislacyjnym Prawa Cywilnego Ministerstwa Sprawiedliwości zostały wszczęte prace legislacyjne mające na celu zmianę obowiązującego stanu prawnego. Zazaczyła jednak, że prace te są na początkowym etapie i trudno w tym momencie określić ich dalszy przebieg.

W ramach niniejszego wystąpienia pragnę także wskazać na kolejny negatywny aspekt dalszego utrzymywania wspomnianego zakazu, związany z masowym napływem uchodźców z Ukrainy z powodu trwającego tam konfliktu zbrojnego. W sytuacji konieczności zapewnienia zakwaterowania uchodźcom wydaje się, że dalsze utrzymywanie omawianego zakazu nie tylko stanowi barierę dla zwiększenia podaży zasobów mieszkaniowych, ale także zniechęca właścicieli mieszkań do wynajmowania swoich wolnych lokali, na co zwrócono uwagę także w środkach masowego przekazu¹. Kwestionowany zakaz został bowiem zniesiony jedynie w przypadkach użyczenia obywatelom Ukrainy, objętym przepisami ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa, budynku lub jego części w celu tymczasowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (art. 68 tej ustawy).

Należy także podkreślić okoliczność, iż aktualnie kolejne obostrzenia związane ze stanem epidemii są systematycznie znoszone przez rząd, z uwagi na malejącą liczbę zakażeń.

Mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności oraz ze względu na wciąż wpływające do Biura RPO skargi od obywateli kwestionujących dalsze obowiązywanie wspomnianego zakazu, na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z 15 lipca 1987 roku o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020r, poz. 627 ze zm.) zwracam się do Pana Ministra z prośbą o nadesłanie informacji o stanie zaawansowania prac legislacyjnych mających na celu wyeliminowanie wspomnianego zakazu z obrotu prawnego.

Z poważaniem

Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/

¹ artykuł Renaty Krupy – Dąbrowskiej, https://www.prawo.pl/biznes/eksmisja-z-lokalu-obywatelaukrainy,513943.html?_ga=2.206604501.754261980.1646921764-1155174037.1607602573