



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa,

**Adam Bodnar**

**IV.7216.17.2017/JS**

**Pan Andrzej Adamczyk  
Minister Infrastruktury  
i Budownictwa**

Wpływające do mojego Biura skargi oraz pojawiające się artykuły prasowe (m.in. tekst Piotra Żytnickiego: „Frankowicze poza prawem i bez ochrony. Czeka ich eksmisja bez znieczulenia”. Internetowe wydanie Gazety Wyborczej z dnia 19 lipca 2017 r.) wskazują na problem braku ochrony prawnej dla właścicieli lokali przed eksmisją na bruk, a w efekcie przed bezdomnością. Problem ten dotyczy przede wszystkim osób posiadających zaciągnięte mieszkaniowe kredyty hipoteczne - w tym tzw. frankowiczów - które wskutek zmiany sytuacji materialnej (często niezależnej od nich, a spowodowanej m.in. utratą pracy czy chorobą) nie są w stanie spłacać kredytu.

Analiza obowiązującego stanu prawnego pozwala stwierdzić, że szczególną ochroną przed bezdomnością objęte są osoby wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), a więc kobiety w ciąży, osoby małoletnie i niepełnosprawne oraz sprawujące nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałe, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, o ile nie mogą zamieszkać w

innym lokalu niż dotychczas używany. W stosunku do wyżej wskazanych osób, w wyroku orzekającym opróżnienie lokalu sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

W uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. III CZP 66/01 (opubl. OSNC z 2002 r. Nr 9, poz. 109) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Przepis art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi zaś, że przez lokatora należy rozumieć najemcę lub inną osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. O tym, że właściciel lokalu nie jest najemcą w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedział się Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r., sygn. akt V CA 1/04 oraz w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r., sygn. akt III CKS 330/10.

Powyższe oznacza, że osoby legitymujące się statusem właściciela lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości nie mogą uzyskać uprawnień do lokalu socjalnego (przyznawanego przez sąd) nawet w przypadku, gdy ich obecna sytuacja życiowa i materialna ulega drastycznemu pogorszeniu i nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a zadłużenie kredytowe lokalu niekiedy (pomimo wielu lat spłat) przewyższa jego aktualną wartość rynkową.

W związku z tym, w sytuacji gdy właściciel lokalu nie spłaca zaciągniętego kredytu hipotecznego, to będący wierzycielem bank w celu odzyskania wierzytelności podejmuje czynności zmierzające do wszczęcia egzekucji z nieruchomości poprzez sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej. Właściciel zlicytowanego lokalu, bez względu na jego aktualną sytuację życiową i materialną, nie może zaś liczyć na uzyskanie lokalu socjalnego.

W toku egzekucji z nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego domowników, utrata tytułu prawnego do zajmowania tej nieruchomości następuje bowiem 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.

Stosownie do 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.

Nie budzi zatem wątpliwości, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości, także nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego domowników, stanowi tytuł wykonawczy uprawniający do usunięcia dłużnika z nieruchomości i wydania jej wierzycielowi. W takim przypadku sąd nie orzeka eksmisji i nie bada ( jak to ma miejsce w przypadku osób legitymujących się statusem lokatorem) czy z uwagi na sytuację materialną czy rodzinną właściciela lokalu (nieruchomości) zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego.

Jeśli osoba zobowiązana do opróżnienia i wydania lokalu nie uczyni tego dobrowolnie, to postępowanie egzekucyjne mające na celu wprowadzenie nabywcy licytacyjnego w posiadanie nieruchomości i opróżnienie znajdujących się w tej nieruchomości pomieszczeń przez dłużnika i osoby reprezentujące jego prawa odbywa się w trybie art. 1046 k.p.c.

Zgodnie z art. 1046 § 4 K.p.c. komornik wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, **z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego**, usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże

dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Kredyty mieszkaniowe udzielane są na kilkadziesiąt lat i w tym czasie może bardzo zmienić się sytuacja życiowa, czego osoby podpisujące umowę kredytową nie mogły przewidzieć. Sytuacja, gdy wskutek zmiany okoliczności kredytobiorca nie jest w stanie spłacać rat kredytu staje się w ostatnich latach coraz częstsza, zwłaszcza wobec znacznych wahań kursu franka szwajcarskiego. Tych okoliczności nie dostrzega natomiast obowiązujący system prawny. Dotyczy to w szczególności tych osób, których sytuacja materialna uległa radykalnej zmianie bez ich winy, a ocena tej sytuacji (jak wskazano wyżej) nie podlega badaniu przez sąd.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2017 r., poz. 958) zwracam się prośbą do Pana Ministra o poinformowanie Rzecznika, czy zauważa Pan Minister przedstawiony w wystąpieniu problem i o wskazanie, czy są planowane bądź prowadzone w Ministerstwie prace legislacyjne zmierzające do uregulowania przedmiotowych kwestii.

Będę zobowiązany za poinformowanie mnie o stanowisku Pana Ministra w tej sprawie.