

**Projekt zmian legislacyjnych
Ruchu Obywatelskiego Zjednoczeni Wynajmujący**



PROJEKT ZMIAN LEGISLACYJNYCH

RUCHU OBYWATELSKIEGO ZJEDNOCZENI WYNAJMUJACY

1. Świadczenie od gminy/Skarbu Państwa

Projektowana zmiana zakłada przyznanie wynajmującym uprawnienia do szybkiego i pozasądowego uzyskania odszkodowania za utracony czynsz w okresie bezumownego korzystania z lokalu przez osoby zajmujące go bez tytułu prawnego.

W obecnym stanie prawnym najemcy mają zagwarantowany szereg szczególnych środków ochrony ich interesów (przywilejów) tj. zakaz wypowiedzania umowy najmu przed upływem trzech pełnych okresów płatności w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, wstrzymanie eksmisji do czasu zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego dla wybranej kategorii najemców, ograniczenie możliwości wydania wyroku zaocznego, zakaz wykonywania eksmisji pomiędzy 1 listopada, a 31 marca itd.

Tymczasem wynajmujący nie mają przewidzianych w prawie żadnych szczególnych środków ochrony swoich interesów.

Jest to zatem widoczna nierównowaga w stosunkach pomiędzy wynajmującym, a najemcą.

Stąd też pomysł, aby wynajmującym przyznać chociaż jeden szczególny środek ochrony prawnej. Chodzi o przyspieszenie i odformalizowanie procesu odzyskiwania przez właścicieli utraconego czynszu za cały okres bezumownego korzystania z ich lokali przez osoby zajmujące je bez tytułu prawnego.

Obecnie, właściciel ma prawo dochodzenia odszkodowania od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Jednak jest to tylko ochrona pozorna ponieważ:

- 1) przerzuca na właściciela lokalu ciężar dochodzenia w sądzie swoich roszczeń, co wiąże się z obowiązkiem ponoszenia kolejnych kosztów, dopełniania wszelkich formalności związanych z udowadnianiem swoich roszczeń i także znacznego zaangażowania czasowego;
- 2) zmusza właściciela do wyczekiwania na prawomocne orzeczenie przez szereg miesięcy lub nawet lat;
- 3) przerzuca na właściciela lokalu ryzyko niewypłacalności osoby zajmującej jego lokal bez tytułu prawnego, gdyż egzekucja prawomocnego wyroku może

okazać się bezskuteczna.

Proponowana zmiana prawa w tym zakresie zmierza do zapewnienia właścicielowi lokalu realnej ochrony jego interesów poprzez uproszczenie i przyspieszenie odzyskiwania przez właścicieli utraconego czynszu najmu za okres bezumownego korzystania z ich własności przez osoby zajmujące je bez tytułu prawnego.

Rozwiązanie to nie tylko wzmocni bezpieczeństwo właścicieli lokali, ale również może przyczynić się do zaniku wielu niepożądanych zjawisk związanych z dążeniem właścicieli do odzyskania swoich lokali. Teraz bowiem skoro właściciele nie mają żadnych gwarancji, że kiedykolwiek odzyskają utracony czynsz uzasadnione jest dążenie do jak najszybszego odzyskania swojej własności co może prowadzić do sytuacji konfliktowych. Sytuacja ta uległaby niewątpliwie poprawie w przypadku, gdyby właściciele mieli świadomość, że za cały okres bezumownego korzystania z ich lokali otrzymają w sposób prosty i szybki stosowną rekompensatę od gminy.

Z drugiej strony procedura odzyskiwania utraconego czynszu nie może prowadzić do nadużyć. Stąd konieczny wydaje się udział sądu w postaci bądź to prawomocnego wyroku eksmisyjnego bądź to ugody zatwierdzonej przez sąd. Rekompensata od gminy powinna być wypłacana właścicielowi w formie świadczenia na podstawie informacji, które pod groźbą odpowiedzialności karnej właściciel podawałby organowi na formularzu wypełnianym osobiście bądź w obecności urzędnika. Uprawnienie do rekompensaty przysługiwałoby właścicielowi do czasu opróżnienia jego lokalu przez osoby zajmujące go bez tytułu prawnego.

Na formularzu właściciel wskazywałby okres bezumownego korzystania z jego lokalu, stawkę miesięczną czynszu z umowy, sumę utraconego czynszu, numer swojego konta na który gmina miałaby wykonać przelew oraz załączyć oryginał prawomocnego wyroku eksmisyjnego lub ugody zatwierdzonej przez sąd. Gmina po wypłacie świadczenia właścicielowi nabywałaby prawo dochodzenia jego zwrotu od osoby zajmującej ten lokal bez tytułu prawnego na zasadzie regresu.

Gmina miałaby również uprawnienie do kontroli stawki czynszu wskazanej w formularzu w ten sposób, że mogłaby wstrzymać na okres do 45 dni wypłatę właścicielowi części świadczenia przekraczającej o ponad 25% średnią stawkę czynszu najmu na danym obszarze. Następnie wstrzymana część świadczenia byłaby wypłacana właścicielowi w terminie 45 dni lub gmina doręczałaby właścicieli co do całości lub części zatrzymanego świadczenia decyzję odmowną w oparciu o wycenę sporządzoną przez biegłego z zakresu obrotu nieruchomościami. Właścicielowi przysługiwałoby odwołanie w trybie kodeksu postępowania administracyjnego.

W świetle proponowanej zmiany prawa zbędny staje się przepis art. 18 ust. 5 ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego, dotyczący uprawnienia właściciela lokalu do dochodzenia od gminy odszkodowania za nieprzedstawienie lokalu socjalnego.

Treść proponowanych zmiany:

w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733):

1) dodaje się art. 18 ust. 6 o treści: “Gmina w terminie 30 dni od zgłoszenia pisemnego żądania wypłaca właścicielowi lokalu równowartość utraconego przez niego czynszu za okres bezumownego korzystania z lokalu przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Brak tytułu prawnego do zajmowania lokalu potwierdza prawomocne orzeczenie sądu lub ugoda sądowa”.

2) uchyla się art. 18 ust. 5.

2. Skrócenie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu lub innych należności

Proponowana zmiana zmierza do przyśpieszenia i odformalizowania możliwości odzyskania swojego lokalu przez właściciela. Skoro w ustawie zawarty jest szereg szczególnych gwarancji dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego tj. prawo do lokalu socjalnego, zakaz eksmisji w okresie pomiędzy 1 listopada, a 31 marca, a dodatkowo samo postępowania sądowe w sprawie eksmisji do chwili wydania prawomocnego orzeczenia trwa co najmniej kilka miesięcy, a nawet lat, to nie wydaje się uzasadnione, aby jeszcze bardziej wydłużyć proces odzyskiwania lokalu przez właściciela poprzez utrzymywanie ustawowego zakazu wypowiedzenia umowy przez pełne trzy okresy rozliczeniowe w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu lub innych należności i dodatkowego miesięcznego okresu upomnienia.

Dodatkowo proponowana zmiana usuwa wymóg zachowania przez właściciela pisemnej formy upomnienia co również wiązało się z nieuzasadnionym wydłużaniem tej procedury. Doręczenie pisemnego upomnienia zakłada bowiem albo osobiste pokwitowanie jego odbioru przez najemcę bądź od listonosza, kuriera czy bezpośrednio od właściciela lub innej osoby go reprezentującej albo odczekania co najmniej dwutygodniowego okresu tzw. podwójnej awizacji przesyłki pocztowej. Ponadto, w dzisiejszych czasach powszechnie stosowane są wszelkiego rodzaju urządzenia pozwalające na elektroniczną wymianę korespondencji np. sms, mms, whatsapp, messenger, e-mail, itp.

Treść proponowanych zmiany:

w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733):
art. 11 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie: “jest w zwłoce z zapłatą czynszu,
innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela
pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma
zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co
najmniej za jeden pełny okres płatności pomimo uprzedzenia go o zamiarze
wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego
terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”

3. Weryfikacja najemcy

W tym zakresie obowiązuje zasada swobody zawierania umów, która znajduje
ustawowe oparcie w art. 353¹ kodeksu cywilnego. Wprowadza ona swobodę decyzyjną obu
stron stosunku prawnego (umowy). Innymi słowy właściciel już teraz w mojej ocenie może
domagać się okazania mu dodatkowych dokumentów uwiarygodniających najemcę.
Natomiast najemca ma swobodę decyzji czy takie dokumenty przedstawić właścicielowi czy
też nie. W konsekwencji właściciel może odmówić zawarcia umowy najmu z osobą, która nie
zgadza się na przedstawienie dokumentów potwierdzających jej sytuację finansową i
możliwości zarobkowe.

Przykładowo można wskazać umowy kredytowe zawierane przez banki z
kredytobiorcami. W tym przypadku również nie ma szczególnego prawnego obowiązku po
stronie kredytobiorców przedstawiania bankowi dokumentów potwierdzających swoją
sytuację ekonomiczną np. zaświadczenie o zatrudnieniu. Jednak nieprzedstawienie takiej
dokumentacji powoduje ryzyko że bank nie przystąpi do umowy kredytowej.
Ponadto gdyby udało się wprowadzić postulowane w pkt 1 świadczenie od gminy za
cały okres bezumownego korzystania z lokalu, interes właściciela byłby chroniony.

4. Strona umowy najmu a lokator reprivatyzowanego mieszkania

Postulat trudny do przełożenia na konkretne zapisy ustawowe. Wymagałby
doprecyzowania i wskazania wszystkich przepisów w których to rozróżnienie miałyby
nastąpić.

Podobnie jak w przypadku postulatu nr 3, gdyby udało się wprowadzić postulowane
w pkt 1 świadczenie od gminy za cały okres bezumownego korzystania z lokalu, interes
właściciela byłby chroniony.

5. Nowelizacja KK

Proponowane zmiany przepisów wymagałyby pogłębionej analizy prawnej i udziału, opinii członków komisji kodyfikacji prawa karnego.

Jednak już w obecnym porządku prawnym przewidziane są sytuacje, które prawdopodobnie Ruch Obywatelski Zjednoczeni Wynajmujący miał na myśli. Przede wszystkim mam tutaj na myśli art. 286 §1 k.k. czyli przestępstwo oszustwa. Zachowanie się osoby, która już w chwili zawierania umowy najmu działa z zamiarem niewywiązywania się z jej warunków (np. unikania płacenia czynszu) i w ten sposób wprowadza właściciela lokalu w błąd co do swojej rzetelności jako strona umowy najmu, niewątpliwie wyczerpuje znamiona tego przestępstwa. Wszelkie zaś formy propagowania, zachęcenia czy instruowania w jaki sposób można unikać płacenia czynszu lub działać w celu pozbawienia właściciela jego dochodu z lokalu i prawa dysponowania tym lokalem należy traktować jako niesprawcze formy popełniania czynów zabronionych tj. pomocnictwo lub podżeganie do przestępstwa oszustwa.