

REPLIKA

do odpowiedzi na pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii



REPLIKA

do odpowiedzi na pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii

Stanowisko Ministerstwa:

„Na wstępie należy podkreślić, iż rozwiązania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej: u.o.p.l., są konsekwencją rozwiązań zawartych w Konstytucji RP, które przewidują, że ochronę praw lokatorów określa ustawa (art. 75). Pomimo, iż prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają je w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla człowieka, jaką jest konieczność zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Na takie ograniczenia prawa własności zezwala art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile zostaną one wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”.”

Stanowisko wynajmujących:

Art. 75 ust.1 Konstytucji statuuje, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Ust. 2 stanowi natomiast, że ochronę praw lokatorów określa ustawa.

TO NIE ZNACZY, ŻE MOŻNA ŻĄDAĆ MIESZKANIA OD PAŃSTWA CZY TEŻ OD INNEGO PODMIOTU (właściciela mieszkania).

Twórcy Konstytucji powstrzymali się od sformułowania prawa do mieszkania, jako prawa podmiotowego obywateli, bowiem państwo nie było i nie jest w stanie zapewnić każdemu mieszkania. Artykuł ten nakłada jednak **pewne obowiązki na władze publiczne** w tym zakresie i chodzi o prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Przepis ten nie konkretyzuje zakresu, form czy metod działania władz publicznych. Jednak w zadaniach szczegółowych wskazano na pierwszym miejscu eliminowanie zjawiska bezdomności, które to zjawisko kłóci się z zasadą godności jednostki.

Kolejny obowiązek szczegółowy państwa dotyczy obywateli w gorszej sytuacji finansowej, którym państwo powinno pomagać poprzez rozwój budownictwa socjalnego. Władze mają również popierać działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacją tego zadania może być także ukształtowanie systemu prawa, by przewidywał on system tanich kredytów, zwolnień i ulg podatkowych czy bezpośrednią pomoc finansową dla potrzebujących.

Ustęp drugi tego artykułu nakłada obowiązek przyjęcia ustawy, która zapewni ochronę prawną szeroko rozumianych lokatorów (w tym także najemców).

Mieszkania drożeją, koszty wynajmu rosną, a państwo nie buduje mieszkań. Ten stan rzeczy porusza osoby będące zwolennikami rozwiązań socjalnych i wywołuje spory pomiędzy nimi a zwolennikami całkowitego pozostawienia rynku mieszkaniowego w rękach wolnego rynku.

Oznacza to, że – najczęściej – konstytucje państw zobowiązanych do przestrzegania konkretnych praw człowieka różnie ujmują prawo do mieszkania. Polska konstytucja czyni to w sposób szeroki i nieostry, ale z pewnością nie rodzi po stronie obywatela prawa do żądania od państwa, by to dało mu mieszkanie. Art. 75 Konstytucji RP nakłada pewien obowiązek na państwo, ale taki, by prowadzona była odpowiednia polityka, która zmierza do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Tylko, ale i aż tyle.

Chodzi tutaj o różne płaszczyzny, ale szczególnie istotne są trzy, czyli:

- przeciwdziałanie bezdomności
- wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego
- popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania

Każde z tych może być realizowane w sposób najbardziej szeroki. Uznanie, że państwo łamie prawa człowieka w tym zakresie może mieć miejsce w sytuacjach absolutnie skrajnych.

Art. 75 Konstytucji RP nie stanowi, więc, że państwo musi zapewnić mieszkanie każdemu. Potwierdza to także orzecznictwo TK (m.in. P 16/08). W tym orzeczeniu TK idzie nieco dalej i wskazuje, że przepis ten nie wprowadza wymagania, by zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywało się wyłącznie, a nawet przede wszystkim, przez ułatwione nabycie własności lokalu. Oczywiście nie oznacza to, że polityka maksymalnie ułatwiająca

nabywanie lokali byłaby nielegalna. Nie jest jednak ona – w tak szerokim zakresie – obowiązkiem państwa.

W rozumieniu prawa podmiotowego artykuł 75 Konstytucji R.P. takiego prawa nie stanowi. Wyjaśnić należy, iż przez prawo podmiotowe rozumiemy zespół uprawnień występujących w określonym stosunku cywilnoprawnym. Jest to, zatem zbiorcza, nadrzędna kategoria pojęciowa, określająca prawa strony uprawnionej (osoby fizycznej lub prawnej). Przepis art. 75 Konstytucji R.P. nie zobowiązuje państwa do zagwarantowania mieszkania każdemu obywatelowi. Przepis ten zawiera jedynie założenia normy programowej, która powinna określać cele działania państwa w zakresie polityki mieszkaniowej oraz wymienia przykładowe środki służące ich realizacji.

Polski ustrojodawca uznał w ten sposób, że choć zaspokojenie przez państwo potrzeb mieszkaniowych wszystkim obywatelom nie jest możliwe, to jednak zobowiązał władze publiczne do prowadzenia polityki mieszkaniowej sprzyjającej osiągnięciu tego celu.

W tej sytuacji nie ma możliwości oparcia skargi konstytucyjnej na zarzucie naruszenia art. 75 Konstytucji, a w utrwalonym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, że przepis ten nie daje podstaw do żądania mieszkania od władzy publicznej **lub jakiegokolwiek innego podmiotu.**

Pod pojęciem własnego mieszkania należy przy tym rozumieć nie tylko mieszkanie będące przedmiotem własności obywatela, ale również mieszkanie stanowiące własność innej osoby, z którego obywatel może korzystać na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Szczególnym obowiązkiem państwa jest przeciwdziałanie bezdomności, albowiem bezdomność godzi bezpośrednio w godność człowieka. Trybunał Konstytucyjny uznał, że eksmisja obywatela na bruk jest niekonstytucyjna, ale jego eksmisja do schroniska, noclegowni lub innych pomieszczeń socjalnych dla bezdomnych, które są urządzone i prowadzone przez władze publiczne w celu zapobiegania bezdomności, spełnia minimalny standard wynikający z art. 75 Konstytucji.

W Polsce budownictwo komunalne w zasadzie nie istnieje. Dotychczas żadna władza państwowa nie zrobiła nic, żeby zastopować szalejące ceny mieszkań i ich najmu.

To oznacza, że – patrząc na ten artykuł konstytucji – państwo nie wywiązuje się ze swoich obowiązków.

Mieszkanie, dom – od dawna były i pozostaną w Polsce cennym towarem. Jak dotąd żadna władza publiczna nie poradziła sobie z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Nie tylko słusznym, ale wręcz koniecznym jest postulat kierowany wobec państwa i jego organów o stworzenie odpowiednich warunków dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, bo tak stanowi i tego wymaga Konstytucja. Powinien powstać realny do wykonania program, który oprócz obietnic, zapewniłby środki z budżetu państwa na jego realizację.

Należałoby zastanowić się nad dotacją kredytów dla chcących nabyć mieszkania, intensywnie zacząć budowę mieszkań socjalnych. Taki program wymagałby niewątpliwie współdziałania organów państwa, opozycji, samorządów i organizacji pozarządowych.

Rzeczywiście, trudno nie zauważyć szalejących cen mieszkań oraz cen najmu. Choćby w tym kontekście trzeba odnieść się do konstytucyjnych obowiązków państwa. Podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową państwa był przyjęty przez rząd w 2016 roku Narodowy Program Mieszkaniowy, którego integralną część stanowił pakiet „Mieszkanie+”.

W pakiecie deklarowano:

- dostępność budownictwa na wynajem na gruntach Skarbu Państwa,
- społeczne budownictwo czynszowe,
- pomoc w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Zakładano, że do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna zbliżyć się do średniej Unii Europejskiej, czyli osiągnąć wzrost wskaźnika z poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób. Aby zrealizować zakładany cel, należało wybudować (zarówno na zasadach rynkowych, jak i z pomocą państwa) ok. 2,5 mln mieszkań.

Nie są niestety znane dane dotyczące realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Ministerstwo Rozwoju i Technologii obciążało odpowiedzialnością za realizację polityki mieszkaniowej – samorządy.

Samorządy stanowią oczywiście ważną strukturę państwa, ale bez wystarczających środków finansowych – przyznanych przez państwo na cele budownictwa mieszkaniowego – nie zastąpią konstytucyjnych organów państwa w wypełnianiu ich obowiązków. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju informowało, że: „państwo dotuje samorządy terytorialne oraz organizacje pożytku publicznego, które tworzą zasób mieszkaniowy dla osób najuboższych. Podmioty takie mogą się ubiegać o dofinansowanie części kosztów inwestycji (35-55% w zależności od rodzaju przedsięwzięcia), w wyniku, której zostaną utworzone lokale socjalne, mieszkania komunalne, mieszkania chronione noclegownie lub schroniska dla bezdomnych.”

W ostatnim czasie w debacie publicznej, co rusz padają hasła o mieszkaniu jako prawie, a nie towarze. Hasła te głoszone są przez osoby nieposiadające własnego mieszkania lub osoby wypowiadające się w sprawie nie swoich, tylko cudzych mieszkań. Według zwolenników wymieniających mieszkanie jako prawo, miałyby to być prawo do cudzego mieszkania, skoro obywatel nie może domagać się od państwa mieszkania.

Ustawa o ochronie lokatorów wychodzi naprzeciw tym zwolennikom i daje lokatorom zajmującym cudze mieszkania ochronę od państwa, od którego nie mogą oni faktycznie domagać się mieszkania. Przepis konstytucji jednak stanowi również, że lokatorzy nie mogą domagać się tego mieszkania od jakiegokolwiek innego podmiotu.

W ten sposób wbrew stanowisku Ministerstwa, państwo nie przeciwdziałają bezdomności, bowiem nie gwarantuje ono prawa do mieszkania ze swojej strony. Nie może ono też gwarantować prawa do cudzego mieszkania. Jednak przerzuca ono w ten sposób na podstawie tej ustawy, obowiązki państwa, na właścicieli mieszkań, poprzez m.in. ingerencję tą ustawą, w swobodę zawierania umów. Z chwilą podpisania umowy najmu przez osoby prywatne, Państwo w sposób bezpośredni, bez względu na istniejące zapisy umowne, reguluje sytuację prawą stron umowy najmu mieszkania.

Z chwilą podpisania umowy najmu mieszkania, na skutek jak to określa Ministerstwo Rozwoju, przeciwdziałania przez państwo bezdomności, zostaje zachwiana PROPORCJONALNOŚĆ ochrony praw lokatorów i praw właścicieli. Szczególnie, gdy już z samej nazwy wynika, iż ustawa chroni prawa lokatorów, a nie odnosi się do praw właścicieli nieruchomości, które są przedmiotem najmu. Art. 1 tej ustawy stanowi przeciw, że Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Lokator po podpisaniu umowy najmu, dzięki ustawie, zyskuje nieograniczone prawo do władania nieruchomością (domem, mieszkaniem), jej posiadania, ochrony przed właścicielem, bez względu na fakt czy się wywiązuje z umowy czy też nie. Lokator ma taką ochronę, nawet wtedy, kiedy łamie umowę, ale i powszechnie obowiązujące prawo, czyli np. wbrew umowie nie opuszcza mieszkania, wbrew umowie nie uiszcza opłat, a nawet popełniając przestępstwo – umyślnie dewastując mieszkanie, do którego nie ma żadnych praw.

Właściciel natomiast, nie uzyskuje od państwa, jakiegokolwiek ochrony na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, chociaż to on fizycznie przeciwdziała bezdomności na podstawie przepisów tej ustawy, a nie państwo. Państwo nie gwarantuje mu nic, bowiem przecież w przeciwieństwie do lokatora, to on sam musi dochodzić swoich roszczeń od lokatora, od gminy, pomimo, że to państwo jak wskazuje Ministerstwo, ogranicza prawa właściciela, nie dając za to jakiegokolwiek rekompensaty, a nawet chociażby wyrównania strat poniesionych wskutek ochrony lokatora.

Wskutek tego, prawa wynajmujących w dzisiejszej Polsce właściwie nie istnieją.

Wystarczy dostatecznie dużo złej woli, by najemca mógł sobie przejąć daną nieruchomość. Jej właściciel zaś niewiele może z tym faktem zrobić, przynajmniej legalnymi metodami.

Należy sprawę postawić wprost - prawa wynajmujących istnieją w Polsce tylko teoretycznie.

Prawa wynajmujących są lekceważone nawet w takim stopniu, że sądy potrafią nawet wydać zakaz zbliżania się właścicielowi do własnego mieszkania, a nawet eksmitować właściciela z jego własnego mieszkania na wniosek lokatora, który z nim wspólnie zamieszkiwał w mieszkaniu. Lokator nie płaci czynszu, rachunków za media i śmieje się wynajmującemu w twarz, a nawet może go eksmitować. O wielu tego typu bulwersujących przypadkach można dowiedzieć się z mediów.

Wskutek takiego stanu prawnego, jaki mamy dzisiaj w Polsce, bardziej opłacalne jest utrzymywanie pustostanu niż ryzykowanie przejęcia mieszkania przez nieuczciwego lokatora, któremu ochrony udziela ustawa o ochronie praw lokatorów. Dlatego właśnie prawie 2 miliony mieszkań stoi pustych, bowiem ich właściciele, po prostu boją się je

wynajmować. Są to jednak dane oficjalne (spis powszechny), więc pustostanów może być dużo więcej.

Uczciwi właściciele mieszkań, oczywiście rozumieją intencje ustawodawcy, gdy ten zabezpieczał prawa lokatorów. Mieliśmy w Polsce do czynienia z naprawdę strasznymi nadużyciami. Sprawy „czyszcicieli kamienic” i afer reprivatyzacyjnych na stałe wryły się w społeczną świadomość.

Warto także dodać, że wyrzucanie ludzi na bruk zwykle wzbudza uwagę i współczucie ze strony współobywateli. Taki przypadek może bardzo szybko eskalować w kierunku problemu społecznego, w którym jednym z winowajców zawsze jest samorząd i dość często władze centralne. Nie da się także ukryć, że tanie i przystępne mieszkalnictwo nie należy do domeny organów naszego państwa.

Jednak ani państwo, ani społeczeństwo nie może ignorować praw wynajmujących. Takie ignorowanie właśnie, to przecież kłopoty nie tylko dla właścicieli, ale i też dla samych lokatorów. Ludzie nie są przecież na tyle ograniczeni, aby nie zauważać, jakie zagrożenie dla ich majątku stwarza państwo, które ich rękami, a właściwie ich majątkiem, wyręcza siebie w swoich obowiązkach. Zdają sobie sprawę, że wynajmując mieszkanie przy obowiązującym prawie, ryzykują faktyczną utratę nieruchomości wartej setki tysięcy złotych, która często pozostaje jeszcze niespłacona.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wywołuje częste komentarze uczestników rynku nieruchomości. Między innymi, jako główny „hamulec” rozwoju budownictwa na wynajem wskazuje się na niezachowane proporcje praw właścicieli nieruchomości i praw lokatorów.

Przepisy dotyczące ochrony lokatorów winny jednak odnosić się również do wymogów ochrony własności. Należy także przytoczyć inne zapisy Konstytucji: art. 21, art. 31 i art. 64.

Art. 21 Konstytucji, zawarty jest w rozdziale I zatytułowanym „Rzeczpospolita”. Zgodnie z jego ust. 1 „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”. W wyroku z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98 (OTK ZU nr 1/1999, poz. 2) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że *„W świetle tego przepisu zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa, przy czym powinność ta urzeczywistniana jest zarówno przez działania o charakterze prawodawczym (ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych*

konkretyzujących treść własności, określenie środków ochrony prawa własności), jak i faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność jakiejś osoby. Art. 21 nie przewiduje ochrony praw majątkowych innych niż własność”.

W tym samym wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazuje, iż art. 64 ust. 3 Konstytucji wskazuje na potrzebę określenia w ustawie podstawy ingerencji oraz zakresienia w niej maksymalnej granicy ingerencji (zakaz naruszania istoty prawa własności).

Natomiast przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji wskazuje wartości, których ochrona uzasadnia dopuszczalną ingerencję w konstytucyjne wolności i prawa (w tym w prawa właściciela). W art. 31 ust. 3 Konstytucji wskazane są przesłanki dopuszczalności ograniczeń korzystania z konstytucyjnych praw i wolności. Ograniczenie własności może być ustawowo uregulowane w przypadku realizacji takich wartości jak: bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia społeczeństwa i moralności publicznej, wolności i prawa innych osób.

I dalej w cytowanym wyroku TK stwierdza się, iż ...”*w świetle Konstytucji, wszelkie prawa majątkowe podlegają ochronie konstytucyjnej. W razie konfliktu dwóch praw chronionych konstytucyjnie konieczne jest wyważenie chronionych interesów zgodnie z zasadą proporcjonalności. Proporcjonalność, zakładająca wyważenie interesów właścicieli i lokatorów, jest koniecznością konstytucyjną i ma aksjologiczne uzasadnienie. W konsekwencji odwołania się do zasady proporcjonalności rzeczywiście następuje ograniczenie obu praw pozostających w konflikcie (praw właścicieli i praw lokatorów). Kwestia poziomu, na jakim następuje osiągnięcie równowagi, jest oczywiście kwestią ocenną (por. wyrok TK z 19 kwietnia 2005 r., sygn. K 4/05).”*

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż ochronie nie podlegają sami lokatorzy, a ich prawa. Przy czym lokator nie ma być chroniony zawsze i wszędzie bez względu na okoliczności oraz własne zachowanie. Lokator jest chroniony ramami ustawy przed naruszaniem jego praw przez innych uczestników rynku.

Tak, więc wystarczy nie wynajmować nikomu mieszkania i większa część ryzyka po prostu znika. Tym samym pogłębia się problem z nieudolną polityką mieszkaniową państwa, lecz przecież, to już nie może być problem, osoby fizycznej posiadającej drugie mieszkanie.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że państwo powinno dążyć do zapewniania równowagi pomiędzy słusznymi interesami obydwu stron umowy najmu. Lokator powinien być chroniony przed wyrzuceniem na bruk, bo wynajmującemu nagle się coś pozmiało. Równocześnie jednak wynajmujący powinien być równie mocno chroniony przed intruzami okupującymi jego mieszkanie, zwłaszcza, że to państwo jest zobowiązane do przeciwdziałania bezdomności, a nie właściciel mieszkania.

Skoro państwo zapobiega bezdomności za pomocą cudzych mieszkań, ograniczając znacznie prawo do władania swoją nieruchomością przez właścicieli mieszkań, to winno dać gwarancje właścicielowi mieszkania, chociaż kompensacji strat poniesionych wskutek stosowania ustawy o ochronie praw lokatorów. Chodzi tutaj np. o możliwość udzielania przez państwo gwarancji na zapłatę czynszu i innych zaległości w razie niewypłacalności lokatora, tak jak jest np. przy udzielaniu gwarancji państwowej na część kredytu hipotecznego zaciąganego na zakup mieszkania lub domu jednorodzinnego albo jego budowę, gdzie łączna wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może być wyższa niż 200 tys. zł.

Stanowisko Ministerstwa:

Jednocześnie dla osób fizycznych wynajmujących swoje mieszkania na rynku prywatnym ustawodawca ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵ wprowadził instytucję najmu okazjonalnego. Najem okazjonalny wzmacnia pozycję właściciela względem najemcy. Określeniem tym nazywa się stosunek najmu nawiązany na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż 10 lat, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny, a wynajmującym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Najistotniejszymi elementami umowy najmu okazjonalnego jest poddanie się przez najemcę w akcie notarialnym egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu tej umowy oraz wskazanie przez najemcę innego lokalu (tzw. lokalu zastępczego), w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wyegzekwowania od niego obowiązku opróżnienia i wydania lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu stanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁶, dalej: K.p.c. Konieczne jest jedynie nadanie przez sąd klauzuli wykonalności ww.

tytułowi egzekucyjnemu. Oznacza to wyłączenie sądowego trybu orzekania o eksmisji, a co za tym idzie orzekania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego.

Umowa najmu okazjonalnego lokalu uregulowana została przepisami art. 19a – 19e u.o.p.l. W przypadku tej umowy wymagane jest zgłoszenie przez właściciela jej zawarcia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1 u.o.p.l.). Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje wyłączeniem stosowania szczególnych przepisów w zakresie najmu okazjonalnego lokalu na rzecz pełnej regulacji z u.o.p.l. dotyczącej ochrony praw lokatorów (w tym m.in. orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego w przypadku eksmisji najemcy z lokalu). Jest to warunek skorzystania z procedury egzekwowania wobec najemcy obowiązku opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji.

Przy tym należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 19a ust. 3 u.o.p.l. w razie utraty możliwości zamieszkania w tzw. lokalu zastępczym wskazywanym przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego, najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu okazjonalnego lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia (art. 19d ust. 5 u.o.p.l.).

Zachowanie siedmiodniowego okresu wypowiedzenia dotyczy wyłącznie przypadku, w którym lokator nie dopełnił obowiązku wskazania innego (niż przy zawieraniu umowy) lokalu, w którym mógłby zamieszkać. W innych wypadkach, wypowiedzieć umowę można tylko z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 w zw. z art. 19e u.o.p.l., tj.: używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zwłoka z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela za trzy pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na splatę zaległych i bieżących należności, wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu bez zgody właściciela, za miesięcznym okresem wypowiedzenia.

W razie nieopuszczenia dobrowolnego lokalu przez lokatora po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, tj. złożonemu przy podpisywaniu umowy najmu w formie aktu notarialnego oświadczeniu najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Ten element wzmacnia ochronę właściciela przed nieuczciwym najemcą poprzez ułatwienie wykonania eksmisji z zajmowanego przez najemcę mieszkania w oparciu o umowę najmu okazjonalnego. Jednocześnie informuję, że najem okazjonalny jest rozwiązaniem alternatywnym; korzystanie z tej formuły to kwestia wyboru dokonanego przez właściciela mieszkania i kandydata na najemcę. Celem jego wprowadzenia nie było zastąpienie najmu zawieranego na ogólnych zasadach, w przypadku którego obowiązuje pełny zestaw zasad ochrony praw lokatorów określony w u.o.p.l., ale wzmocnienie pozycji właściciela wobec najemcy w zakresie przyznania właścicielom szerszej ochrony oraz uproszczonej egzekucji poprzez wyłączenie wobec umów najmu okazjonalnego znacznej części przepisów u.o.p.l.

Stanowisko wynajmujących:

To jest stwarzanie tylko pozorów ochrony praw wynajmującego. A mianowicie:

rozpatrując sytuację z punktu widzenia potencjalnego wynajmującego scenariusz nie rysuje się tak korzystnie. Jeśli trafi mu się najemca, który nie płaci - zanim uruchomi możliwości tkwiące w umowie najmu okazjonalnego musi poczekać przynajmniej pięć miesięcy, tj. trzy okresy płatności plus dodatkowy miesięczny termin na zapłatę plus miesięczne wypowiedzenie.

Teoretycznie jak czytamy w stanowisku Ministerstwa, jeśli najemca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków i nie płaci, po okresie wypowiedzenia, właściciel wyznacza mu termin nie krótszy niż 7 dniowy, na opróżnienie lokalu. Jeśli to nie nastąpi - zwraca się o nadanie klauzuli wykonalności umowie, co jest podstawą do egzekucji.

W praktyce jednak sprawa jest bardziej skomplikowana.

Umowa najmu okazjonalnego jest umową na czas oznaczony, a tej - co do zasady, w odróżnieniu od umowy na czas nieoznaczony - nie można wypowiedzieć. Kwestię tę regulują dwa akty prawne: Kodeks cywilny i Ustawa o ochronie praw lokatorów.

Na gruncie ustawowym wynajmującemu możliwość zerwania takiej umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia daje jedynie kilka sytuacji:

1) najemca mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, albo swoim zachowaniem lub zaniedbaniem dopuszcza do powstawania szkód, lub też niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2) najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat z tytułu używania lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, a został wezwany do uregulowania należności i poinformowany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i został mu wyznaczony miesięczny termin do zapłaty.

3) lokator wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Powtarzając jeszcze raz - rozpatrując sytuację z punktu widzenia potencjalnego wynajmującego scenariusz nie rysuje się korzystnie. Jeśli ma najemcę, który nie płaci - zanim uruchomi możliwości tkwiące w umowie najmu okazjonalnego **musi poczekać przynajmniej pięć miesięcy (trzy okresy płatności plus dodatkowy miesięczny termin na zapłatę plus miesięczne wypowiedzenie).**

Z punktu widzenia interesów właściciela mieszkania taka sytuacja to tragedia. Co prawda miesięczne straty powstałe w wyniku „trzymania” niepłacącego lokatora w mieszkaniu może pokryć kaucją, ale dalsze miesiące oznaczają już tylko rachunek ujemny.

Sprawa jest, więc wbrew stanowisku Ministerstwa, bardzo trudna, zwłaszcza w obliczu niezwykle pogmatwanego polskiego prawa i szeregu jego wykładni. Światło w tunelu dał tu co prawda Sąd Najwyższy, który w orzeczeniu z 2007 roku stwierdził, że umowy najmu na czas określony mogą być jednak wypowiedziane przed terminem, z tym, że musi być to zastrzeżone w umowie oraz muszą być wymienione okoliczności, które dadzą podstawy do wypowiedzenia. Teoretycznie też możliwe jest użycie klauzuli bardzo ogólnej, dającej prawo do wypowiedzenia „z ważnych przyczyn”.

Jest to jakaś furtka, ale należy pamiętać, że te „ważne przyczyny” muszą być również uznane za ważne przez najemcę. Jeśli trafimy na bardzo ciężki przypadek najemcy, który zamierza napsuć właścicielowi sporo krwi, nie uzna on skuteczności wypowiedzenia i odwoła się do sądu, co dodatkowo skomplikuje sprawę.

Należy przy tym zaznaczyć, że „ważną przyczyną” nie mogą być sprawy finansowe, a więc brak płatności - bowiem ten jest już uregulowany ustawowo. Terminów w tym zakresie nie da się skrócić.

Tak więc - niestety, mimo że umowa najmu okazjonalnego, choć **teoretycznie** lepiej chroni interesy właścicieli mieszkań niż „zwykła” umowa najmu, to jednak nie da się uniknąć strat finansowych.

Kolejnym słabym punktem uregulowania najmu okazjonalnego, tworzącym z zapisów w tym zakresie kicz prawny jest to, że **teoretycznie** najemca dołącza do umowy najmu oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązanie opróżnienia i wydania lokalu. Wskazuje przy tym inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji. Prawo to musi zostać potwierdzone oświadczeniem właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do tego zastępczego lokalu.

Notarialne oświadczenie najemcy stanowi tytuł egzekucyjny podobny w swoich skutkach do wyroku eksmisyjnego. Zgodnie z art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego tytułem egzekucyjnym jest nie tylko prawomocne orzeczenie sądowe czy ugoda zawarta przed sądem, ale także akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej. Skuteczność takiego tytułu egzekucyjnego zależy od wskazania w akcie terminu wykonania obowiązku lub zdarzenia, od którego uzależnione jest jego wykonanie.

Już w momencie zawierania umowy najmu okazjonalnego lokator powinien wskazać wynajmującemu lokal, do którego będzie się mógł on się przeprowadzić w razie rozwiązania umowy i wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia nieruchomości. Można to zrobić poprzez zwyczajne podanie adresu lokalu.

W praktyce może jednak powstać pytanie, co się stanie, gdy najemca poda fikcyjny adres albo sfałszuje oświadczenie rzekomego właściciela innego mieszkania. Przepisy ustawy nie przewidują procedury umożliwiającej weryfikację oświadczenia najemcy przystępującego do zawarcia umowy najmu okazjonalnego. Zrezygnowano z tego z powodu, że złożona procedura uczyniłaby instytucję najmu martwą z uwagi na długotrwałość i dodatkowe koszty. Wynajmujący, który chce sprawdzić prawdziwość oświadczenia najemcy, może wykazać się inwencją i zadzwonić do właściciela czy zarządu spółdzielni. Może też odwiedzić lokal znajdujący się pod podanym adresem.

W celu uniknięcia sytuacji, w której najemca wskazuje przypadkowy adres, na podstawie art. 19a ust. 1 pkt 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, zobowiązany jest do przedstawienia wynajmującemu i załączenia do umowy oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Taką pisemną zgodę mogą, więc wyrazić nie tylko właściciele innej nieruchomości mieszkaniowej, ale osoby posiadające jakikolwiek, nawet pochodny (współlokatorzy, osoby zamieszkujące wspólnie z najemcą, korzystające z lokalu na podstawie umowy użyczenia itp.), tytuł prawny do lokalu.

Przedstawione wyżej dokumenty stanowią integralną część umowy najmu okazjonalnego. Stanowi o tym wprost art. 19a ust. 2 ustawy, który posługuje się zwrotem: *do umowy najmu dołącza się w szczególności*.

Konsekwencją niezłączenia notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji, pisma wskazującego lokal, do którego może się on przenieść w razie eksmisji, jak również oświadczenia właściciela tej nieruchomości o zgodzie na przyjęcie eksmitowanych, powoduje bezskuteczność zawarcia umowy najmu okazjonalnego. Stosunek łączący wynajmującego i najemcę jest wówczas zwykłym najmem opartym na ogólnych zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Zalety i wady najmu okazjonalnego dla wynajmujących jak i najemców

Najem okazjonalny został przygotowany głównie z myślą o **częściowym** zabezpieczeniu właścicieli będących osobami fizycznymi przed nieuczciwymi lokatorami. Wymagania, jakie stawia ustawa mają wady i zalety zarówno, dla najemcy, jak i wynajmującego.

Wynajmujący, który chce dokonać wynajmu swojej nieruchomości na zasadach spełniających wymagania formy najmu okazjonalnego, w sposób znaczący ogranicza zakres potencjalnych zainteresowanych. Do kręgu osób, które nie będą mogły zawrzeć z wynajmującym umowy zaliczymy:

- osoby nieposiadające alternatywnego miejsca zamieszkania, do którego mogłaby zostać wykonana eksmisja, niezbędnego do sporządzenia załączników umowy najmu okazjonalnego;
- osoby, które chciałyby wynająć lokal w innym celu niż mieszkaniowy;
- osoby, które nie chcą rezygnować z ochrony przysługującej im na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów;
- osoby zainteresowane najmem na czas nieoznaczony.

Do powyższej grupy można dodać jeszcze osoby, które z powodów osobistych wolałyby nawiązać umowę najmu na zasadach ogólnych niż umowę najmu okazjonalnego sporządzaną przy udziale notariusza. Takie ograniczenie potencjalnych najemców jest z kolei korzystne dla osób spełniających te kryteria. Właściciel, który wymaga tej formy, w sposób znaczący ogranicza rynek potencjalnych najemców. Taka właściwość daje najemcy większe pole manewru przy negocjacji warunków umowy, w tym dotyczące wysokości czynszu. Najemca, który spełni warunki wynajmującego odnośnie formy umowy, uzyska możliwość najęcia nieruchomości, do której na innych zasadach nie miałby możliwości dostępu. Oczywiście, rezygnując z ochrony zawartej w ustawie, może zostać eksmitowany do wskazanego w oświadczeniu miejsca, po skutecznym wypowiedzeniu umowy i wystosowaniu żądania przez właściciela. Należy jednak pamiętać, że najemcy, który zawiera umowę przy dobrych intencjach i przy dopełnieniu wszelkich postanowień wynikających z umowy taka sytuacja przecież nie grozi.

Pomimo tego, że umowa najmu okazjonalnego zaoszczędza wynajmującemu część kłopotów i komplikacji, niestety forma ta jest mało powszechna, na co może mieć, co najmniej kilka czynników m.in. niezajomość aktualnych przepisów prawa przez właścicieli, brak świadomości ewentualnych zagrożeń w sytuacji, gdy najemca nadużywa swoich praw wynikających z ochrony praw lokatorów, chęć ominięcia dodatkowych kosztów i komplikacji związanych z zawarciem umowy przy udziale notariusza.

Dla uczciwego najemcy nie ma różnicy, która umowę podpisze z wynajmującym – właścicielem lokalu. Z założenia umowa najmu okazjonalnego ma zabezpieczać wynajmującego przed nieuczciwym najemcą, o czym szerzej poniżej.

Zamysłem ustawodawcy było raczej niwelowanie zjawiska udostępniania do używania lokali bez dopełnienia obowiązku podatkowego, a tym samym wykształcenie instrumentów prawnych mających sprzyjać legalnemu uzyskiwaniu dochodów z tytułu najmu oraz wpływać na zmniejszenie ryzyka inwestycji w rynek najmu mieszkań, pozwalając na obejście skomplikowanych procedur eksmisji osób zalegających z czynszem, niż faktyczna skuteczna ochrona wynajmujących. Formuła najmu okazjonalnego jest adresowana tylko do określonego kręgu osób, których potrzeba najmu jest podyktowana ich aktywnością życiową, a które posiadają możliwość wskazania lokalu, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego przez osobę niewywiążującą się z obowiązku uiszczania opłat czynszowych.

Problemy z egzekucją najmu okazjonalnego

Złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz wskazanie lokalu, do którego może się przeprowadzić po ustaniu stosunku najmu okazjonalnego, jest równoznaczne z zapewnieniem miejsca, w którym mogą być zaspokojone jego potrzeby mieszkaniowe. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu okazjonalnego najemca utraci prawo do zamieszkiwania we wskazanym wcześniej lokalu, wierzyciel (właściciel mieszkania) zostanie postawiony w sytuacji analogicznej do tej, w której dłużnik w ogóle nie dołączył do umowy oświadczeń wymienionych w art. 19a ust. 2 pkt 1-3 ochr. pr. lok. Jednakże jest zobowiązany w terminie 21 dni od powzięcia wiadomości o tym, że utracił tytuł do korzystania z oznaczonego w umowie lokalu mieszkalnego, wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku właściciel jest jedynie uprawniony do wypowiedzenia umowy, z zachowaniem, co najmniej siedmiodniowego terminu wypowiedzenia (art. 19d ust. 5 ochr. pr. lok.). Jest to samodzielna podstawa wypowiedzenia stosunku prawnego, niezależna od wywiązywania się przez najemcę z jego obowiązków. Warto jednak podkreślić, że niewykonanie przez dłużnika obowiązku opuszczenia zajmowanego lokalu nie jest obciążone żadnymi sankcjami, co oznacza, że wierzyciel może jedynie liczyć, że dłużnik dobrowolnie opuści lokal.

Przed nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r., obowiązujący art. 1046 § 1 pkt 41 stanowił, iż do obowiązku opróżnienia lokalu na podstawie najmu okazjonalnego nie stosuje się § 4. Oznaczało to, iż w sytuacji, gdyby najemca odmówił dobrowolnego opuszczenia lokalu, a nie dysponował lokalem, do którego mógłby się przeprowadzić, komornik nie musiałby wstrzymać się z dokonaniem egzekucji, co należy interpretować jako dopuszczenie możliwości „egzekucji na bruk”. Biorąc pod uwagę uzasadnienie do projektu ustawy, odmienna interpretacja zanegowałaby sens wprowadzenia instytucji najmu okazjonalnego.

Mimo znacznego usprawnienia i uproszczenia w ten sposób procedury egzekucyjnej, takie brzmienie nie tylko dopuszczało pozostawienie dłużnika bez jakiegokolwiek lokum zastępczego, ale także pozostawało w sprzeczności z licznymi aktami międzynarodowymi, których stroną jest Polska a nakładającymi obowiązek traktowania swoich obywateli zgodnie z obowiązującymi standardami praw człowieka. Obecne brzmienie art. 1046 k.p.c. zostało wprowadzone do porządku prawnego w wyniku uchwalenia ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego²². W drodze nowelizacji dokonano modyfikacji uregulowań prawnych dotyczących eksmisji oraz warunków jego

udostępniania przez gminę. Podkreślenia wymaga, że znowelizowana treść art. 1046 k.p.c. stanowi realizację wytycznych zawartych w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 listopada 2010 r., sygn. akt 19/06, oraz utrzymuje jako zasadę niedopuszczalność prowadzenia „eksmisji na bruk” osób, którym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego. Warto podkreślić, iż mimo wielokrotnych nowelizacji brzmienie przepisu nadal budziło wątpliwości w kontekście ochrony praw osób eksmitowanych, gdyż w 2014 r. stanowiło przedmiot interpelacji poselskiej numer 255623. Co prawda ustawodawca od dnia 16 listopada 2011 r. uchylił art. 1046 § 4, ale z treści art. 25d pkt 2 ochr. pr. lok. i art. 1046 § 5 wynika, że jeśli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ochr. pr. lok., dłużnikowi nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego. Nadto zgodnie z art. 19e ochr. pr. lok., jeśli zawarcie umowy najmu okazjonalnego zostanie zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego, nie znajdą zastosowania niektóre przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie stosuje się zatem przepisów o szczególnej ochronie kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, małoletnich, emerytów, rencistów, którzy spełniają kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej oraz obłożnie chorych. Należy nadmienić, że obowiązek zgłoszenia umowy w urzędzie skarbowym, w obecnym stanie prawnym, obciąża jedynie właścicieli nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali oraz będących osobami fizycznymi

Tryb najmu okazjonalnego miał na celu łagodzenie wymogów nałożonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednak po wprowadzeniu licznych modyfikacji regulacja ta nie pozwala na tak sprawne przeprowadzenie egzekucji, jak to pierwotnie założono. Mimo znacznie zwiększonego w stosunku do zwykłego najmu formalizmu, brak uregulowań szczegółowych, jakie nakładał chociażby art. 1046 § 4 k.p.c., każe skłonić się ku stwierdzeniu, że w przypadku braku lokalu zastępczego postępowanie przy egzekucji z najmu okazjonalnego będzie prawie takie samo, jak w przypadku zwykłego najmu.

Derogacja § 4 z art. 1046 w znaczny sposób osłabiła pozycję wynajmującego, pozbawiając go możliwości skorzystania z szybkiej i sprawnej eksmisji dłużnika niechącego poddać się obowiązkowi opróżnienia lokalu. W konsekwencji tej zmiany do obu rodzajów najmu ma zastosowanie art. 1046 § 4 k.p.c. co, jak się wydaje, mogło wpłynąć na odejście od zawierania umów najmu okazjonalnego na rzecz zwykłego najmu, który nie wymaga takiego nakładu kosztów od najemcy oraz dochowania restrykcyjnych wymogów formalnych od wynajmującego.

Stanowisko Ministerstwa:

Podkreślenia wymaga fakt, że przepisy u.o.p.l. dotyczące ochrony lokatorów przed eksmisją muszą wypełniać dyspozycję art. 75 Konstytucji RP w zakresie prowadzenia polityki sprzyjającej przeciwdziałaniu bezdomności. Regulacje chroniące prawa lokatorów istnieją w większości państw demokratycznej Europy (wyr. TK z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK Nr 1/2003 poz. 3). Ustawodawca konstytucyjny, nakazując ustawodawcy zwykłemu ochronę lokatorów, podniósł obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do rangi dobra chronionego konstytucyjnie, co z drugiej strony oznacza pozwolenie na ingerencję w inne prawa konstytucyjne, w tym m.in. prawo własności oraz zasady swobody gospodarczej. Wprowadzenie ochrony praw lokatorów powoduje zawsze konieczność wyważenia sprzecznych interesów obu stron stosunku prawnego, tj. zachowanie proporcji pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli. Ustawodawca uznał, że względy powszechne, a więc powszechnie akceptowane zasady etyczne i moralne, jak i konieczność ochrony godności człowieka oraz niedoprowadzania do wyrzucenia poza margines społeczeństwa (bezdomność) znacznej grupy społecznej, uzasadniają konieczność ograniczenia prawa własności poprzez konieczność znoszenia przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do zajmowania lokalu. Oczywistym jest jednak, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela. Ograniczenie to ma charakter czasowy i nie ingeruje w istotę prawa własności. Dlatego też ustawodawca przewidział, że niezależnie od rodzaju umowy najmu właściciel może dochodzić od osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu, np. z powodu zaległości czynszowych, tzw. odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Stosownie do art. 18 ust. 2 u.o.p.l. odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Przy czym, odszkodowanie uzupełniające ograniczone jest do rzeczywistej straty związanej, np. z dewastacją pomieszczenia czy zaległościami w opłatach niezależnych od właściciela (tj. za media). Należy dodać, że w przypadku umowy najmu okazjonalnego odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego zostało określone w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. W przypadku pozostałych umów najmu zawieranych na zasadach ogólnych, obowiązek odszkodowawczy byłego lokatora został określony w art. 18 ust. 1 - 5 u.o.p.l.

Ponadto zgodnie z art.18 ust. 5 u.o.p.l. w przypadku przysługiwania najmu socjalnego, jeżeli lokal nie zostanie dostarczony przez gminę osobie eksmitowanej w rozsądnym czasie,

właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Fakt niedostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego oraz fakt zamieszkiwania przez osobę, wobec której orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, są wystarczającymi przesłankami do zaistnienia obowiązku uiszczenia odszkodowania. Obowiązek odszkodowawczy trwa tak długo, jak długo istnieje obowiązek gminy dostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego. Gdy odpadnie przyczyna, dla której orzeczono uprawnienie do lokalu w ramach najmu socjalnego, ustaje również odszkodowawczy obowiązek gminy. Obowiązek ten kończy się również z chwilą złożenia przez gminę lokatorowi oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub też uzyskanie przez lokatora możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Stanowisko wynajmujących:

W zasadzie do powyższego odnoszą się już te same, co wyżej już podane przez wynajmujących argumenty zawarte na wcześniejszych stronach, a treść udzielonych wyjaśnień przez Ministerstwo, potwierdza jednoznacznie, że „Oczywistym jest jednak, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela. Ograniczenie to ma charakter czasowy i nie ingeruje w istotę prawa własności.”

Jednak należy zauważyć, że ustawa o ochronie praw lokatorów, nie nakłada jakichkolwiek obowiązków odszkodowawczych na lokatora, a jedynie reguluje, w jakiej wysokości ma on je opłacać, jeśli właściciel skorzysta z roszczenia, więc chroni ona lokatora również, co do jego wysokości.

Tak samo ww. ustawa nie nakłada jakichkolwiek obowiązków odszkodowawczych na gminę, bowiem przecież sama z siebie nie wypłaca ona odszkodowań dla właścicieli mieszkań nawet na ich wezwanie, a właściciele mieszkań muszą przeciwko gminom występować ze stosownym powództwem do sądu. Tak, więc ustawa nie daje właścicielowi mieszkania jakiegokolwiek ochrony, gwarantującej odszkodowanie bez drogi sądowej. Na można uznać za ochronę właściciela, przyznanie mu jakiś tam roszczeń odszkodowawczych, których uzyskanie jest niejednokrotnie wątpliwe albo niemożliwe, przy jednoczesnym pozbawieniu go władztwa nad swoją własnością w imię ochrony innych praw. Takie odszkodowanie winno być wypłacane przez państwo bez konieczności drogi sądowej, chociażby na podstawie odpowiedniej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie odpowiedniego przepisu ustawy.

Stanowisko Ministerstwa:

Ad 1. Usunięcie ustawowych ograniczeń prawa właściciela do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu przez najemcę.

W odniesieniu do postulatu usunięcia ustawowych ograniczeń prawa właściciela do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu przez najemcę, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 2 u.o.p.l., wyrażam opinię, iż propozycja „przyznania wynajmującemu prawa wypowiedzenia umowy najmu w każdym przypadku stwierdzenia zaległości z płatnością czynszu najmu, ale pod warunkiem ich uregulowania przez najemcę w dodatkowym 14 dniowym terminie” nie znajduje uzasadnienia. W trakcie obowiązywania długotrwałego stosunku najmu najemcy mogą znajdować się różnych sytuacjach życiowych i rodzinnych, co może incydentalnie doprowadzić do nieterminowego regulowania należności i powstania zadłużenia. Należy mieć na względzie, że lokatorzy, częstokroć nie z własnej winy, mogą znaleźć się w sytuacji życiowej uniemożliwiającej terminowe uregulowanie płatności. Funkcją ww. przepisu jest ochrona lokatora m.in. przed bezpodstawnym wypowiedzeniem umowy najmu, a także przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu osób, które przejściowo znajdują się w trudnej sytuacji życiowej, czego skutkiem byłaby bardzo szybka utrata tytułu prawnego do mieszkania w przypadku przyjęcia zaproponowanego rozwiązania.

Należy także podkreślić, że umowa najmu okazjonalnego zawierana przez osoby fizyczne wynajmujące swoje mieszkania na rynku prywatnym w przypadku zalegania z opłatami z tytułu czynszu umożliwia eksmisję lokatorów bez konieczności przeprowadzania postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Takie rozwiązanie jest możliwe w związku z tym, że podpisując umowę najmu okazjonalnego najemca składa oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym dobrowolnie poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu (podobnie jak przy umowie najmu instytucjonalnego). Po nadaniu temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, właściciel może skierować do komornika wnioski o wykonanie opróżnienia lokalu.

Warto przy tym dodać, że obowiązująca od 21 kwietnia 2019 r. nowelizacja u.o.p.l. umożliwiła właścicielom wypowiedzenie umowy najmu nie tylko z powodu zaległości z tytułu czynszu, ale także opłat niezależnych od właściciela. Przed wejściem w życie tej zmiany, lokator nie musiał obawiać się sankcji w postaci zagrożenia wypowiedzeniem stosunku prawnego przez właściciela w przypadku, gdy zalegał wyłącznie w opłatach niezależnych od właściciela, ponieważ te zaległości nie mogły stanowić podstawy do rozwiązania umowy najmu. Natomiast w przypadku braku wpływu opłat niezależnych właściciel miał trudności z

wywiązaniem się ze swoich zobowiązań względem dostawców mediów. Wprowadzone rozwiązanie pozwalające na wypowiedzenie umowy i przeprowadzenie eksmisji zarówno w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami za czynsz, jak i opłatami niezależnymi, ma na celu zdyscyplinowanie najemców do terminowego wywiązywania się ze swoich obowiązków.

Stanowisko wynajmujących:

W zasadzie strony umowy najmu powinny mieć możliwość ułożenia umowy najmu w dowolny sposób. Jednak przy takim kształcie obowiązywania ustawy jest to niemożliwe, a więc ustawa ingeruje nawet w swobodę zawierania umów. Choćby nawet lokator wyraził w umowie możliwość wykluczenia **ustawowych ograniczeń prawa właściciela do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu przez najemcę**, to zrobić tego nie może, gdyż jest chroniony więcej, niż sam by nawet chciał.

Ingerencja ustawą w świadomy i swobodny wybór obu stron umowy, powinna zobowiązywać państwo do odpowiedniego rekompensowania strat dla właścicieli mieszkań, spowodowanych przez stosowanie przepisów ustawy. Korzystanie z dowolnej formuły umowy, to kwestia wyboru dokonanego przez właściciela mieszkania i kandydata na najemcę, jednak w świetle obowiązującego prawa dowolne ułożenie postanowień umowy jest niemożliwe. Tym samym nie ma też wolnego rynku najmu, tylko rynek regulowany (ustawą o ochronie praw lokatorów), co jest anachronizmem ustrojowym.

Wniosek z tego jest tylko jeden:

- podpisując umowę najmu jako lokator, uzyskuje on prawo do cudzego mieszkania i będzie chroniony przed jego utratą, pomimo, że przed jej podpisaniem nie miał on żadnej ochrony przed bezdomnością ze strony państwa (państwo nie zapewniło żadnego mieszkania), oraz pomimo nieprzestrzegania prawa i umowy, gdzie w zasadzie po ustaniu tytułu prawnego, aby być w zgodzie z prawem, powinien lokator opuścić zajmowany lokal,
- podpisując umowę jako właściciel mieszkania, traci on „czasowo”, lecz może to być nawet kilkanaście lat, władztwo nad mieszkaniem, na co się godzi w przypadku sumiennego wykonywania umowy przez lokatora. W przypadku jednak niepłacenia czynszu przez lokatora, dewastowania lokalu, innych czynów niedozwolonych, nieopuszczania lokalu po ustaniu umowy najmu, nie jest on chroniony w jakikolwiek sposób. Może, co najwyżej dochodzić roszczeń od niewypłacalnego lokatora oraz od gminy, ale są to tylko roszczenia, a nie ochrona ze strony państwa, w postaci wypłaty odszkodowania przez organy państwa w przypadku np. spełnienia się przesłanek do jego wypłaty, które winny właśnie zostać

zapisane w ustawie, ze względu na ochronę przed bezdomnością. Nikt nie powinien zostać pozbawiony swojej własności, chociażby „czasowo”, bez odpowiedniego odszkodowania (wartość konstytucyjna).

Stanowisko Ministerstwa:

Ad 2. Usprawnienie postępowania eksmisyjnego w przypadku umów najmu na rynku prywatnym i odszkodowanie od Skarbu Państwa w przypadku zwłoki.

(...)

Brak jest zarazem podstaw, aby Skarb Państwa ponosił koszty związane z trudnością w wykonaniu wyroku nakazującego wydanie lokalu. W przeciwieństwie do analogicznych obowiązków gmin, na Skarbie Państwa nie ciąży, bowiem obowiązek dostarczenia lokalu zastępczego, tym samym nieskuteczność lub długotrwałość egzekucji nie uzasadnia ponoszenia kosztów takiego stanu rzeczy przez podatników.

Stanowisko wynajmujących:

Skoro państwo ustanawia prawo na podstawie, którego ogranicza prawo własności, to powinno nie tyle za trudności w wykonaniu wyroków itp. **zapłacić właścicielowi odpowiednie odszkodowanie, lecz za samo już bezprawne zajmowanie lokalu przez chronionego ustawą przed bezdomnością lokatora, którą to ochronę przy użyciu cudzego mieszkania, udziela mu państwo.** Wyplata odszkodowania winna właśnie zostać zapisana w ustawie, która zmusza właściciela do znoszenia obecności nielegalnego lokatora, ze względu na państwową ochronę przed bezdomnością. Nikt nie powinien zostać pozbawiony swojej własności, chociażby „czasowo”, bez odpowiedniego odszkodowania (wartość konstytucyjna).

Przyznanie ustawowego odszkodowania, byłoby chociaż częściowym wyrównaniem zachwianej PROPORCJONALNOŚCI ochrony praw lokatorów i praw właścicieli, zwłaszcza w kontekście przyjętego rządowego stanowiska: „rozwiązania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej: u.o.p.l., są konsekwencją rozwiązań zawartych w Konstytucji RP, które przewidują, że ochronę praw lokatorów określa ustawa (art. 75). Pomimo, iż prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają je w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla człowieka, jaką jest konieczność zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych”.

Przyznanie takiego ustawowego odszkodowania, byłoby też czynnikiem motywującym dla władz państwowych, do sprawniejszego rozpatrywania spraw sądowych oraz szybszego przydzielania lokali socjalnych, tymczasowych itp. Bez takiego czynnika motywującego, sprawnego działania organów państwowych nigdy nie będzie.

Stanowisko Ministerstwa:

Ad. 3 (...)

„Należy przede wszystkim wskazać, iż najemca może samodzielnie podjąć decyzję o wyrażeniu zgody na ujawnienie danych dotyczących zatrudnienia, wysokości dochodów, itd. w celu zawarcia umowy najmu lokalu.”

„Właściciel ma możliwość samodzielnego sprawdzenia najemcy korzystając z systemów do weryfikacji najemców pod kątem wypłacalności, które umożliwiają sprawdzenie historii kredytowej i tożsamość najemcy. Bazy te powiązane są z bankami, Biurem Informacji Kredytowej czy biurami informacji gospodarczej.”

Stanowisko wynajmujących:

Pominięto polemikę z uwagi na słuszność argumentów.

Stanowisko Ministerstwa:

Ad 4 (...)

Stanowisko wynajmujących:

Pominięto polemikę z uwagi na słuszność stanowiska.

Stanowisko Ministerstwa:

Ad 5 (...)

Stanowisko wynajmujących:

W zasadzie stanowisko nie budzi zastrzeżeń, choć stwierdzenie „Po drugie trzeba wskazać, że „istotną zasadą kryminalizacji jest zasada subsydiarności prawa karnego, z której wynika, że prawo karne nie powinno interweniować, gdy inne rodzaje reakcji społecznej są wystarczające. Zasadę tę wyraża się w postaci twierdzenia, że prawo karne powinno stanowić

ultima ratio w rozwiązywaniu jakiegoś problemu” (L. Gardocki, Prawo karne, Warszawa 2019, s. 29).”

Na podstawie powyższej tezy można by było w zasadzie usunąć z obowiązującego prawa Kodeks karny, bowiem wszystko można załatwić za pomocą Kodeksu cywilnego. Np. za kradzież, oszustwo, przywłaszczenie, rozbój, a nawet zabójstwo można żądać odszkodowania czy też zadośćuczynienia, za uszkodzenie rzeczy można żądać jej naprawienia jak również odszkodowania, za naruszenie dóbr osobistych można żądać zadośćuczynienia itd. Jednak przy obecnie obowiązującym prawie za jeden czyn można ponosić odpowiedzialność za jeden czyn z tytułu **odpowiedzialności cywilnej, karnej** oraz administracyjnej, a nawet dyscyplinarnej.

Postulatem właściwym jest właśnie to, aby organa ścigania wszczywały należycie dochodzenia w sprawie art. 286 k.k., bowiem pomimo zawiadomień, z reguły postępowania te albo nie zostają wszczęte albo są umarzane, pomimo, że zamiar niektórych lokatorów od początku był oszukańczy.

Ponadto warte rozważenia byłoby, skoro wg SN *sprawcą przestępstwa naruszenia miru domowego w rozumieniu art. 193 k.k. może być także właściciel domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu*, czy lokator nieposiadający już jakiegokolwiek tytułu do bezprawnie zajmowanego lokalu, nie popełnia przestępstwa wymienionego w tym artykule, bowiem stanowi on, że ***Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza***, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Niestety organa ścigania również w tym przypadku odmawiają wszczęcia postępowania lub je umarzają, pomimo nie posiadania przez lokatora jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu oraz pomimo tego, że przecież przestępstwo to może popełnić też osoba, która legalnie znalazła się w mieszkaniu za zgodą osoby uprawnionej, lecz następnie ***wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza***.

WNIOSKI:

1. w teorii procedura eksmisji jest w Polsce dokładnie opisana w przepisach i w założeniu skuteczna. Praktyka bywa jednak zgoła inna,
2. w praktyce należy zachować największą ostrożność przy zawieraniu umów najmu. Należy bardzo pilnować, by zawsze był to najem okazjonalny albo instytucjonalny,
3. zawierając tego typu umowy, można tylko teoretycznie o wiele skuteczniej pozbyć się lokatorów, którzy nie płacą czynszu. Umowa zawierana jest w obecności notariusza, a wynajmujący podaje w niej adres, pod który w wypadku zaległości w płatnościach można go przenieść. Jeżeli nie ma takiego zapisu w umowie, osoba może mieszkać w lokalu, ile chce, bez żadnych konsekwencji. W praktyce egzekucja nie jest już taka oczywista jak mówią o tym przepisy.
4. trudno jest zawrzeć w umowie paragraf o ewentualnym przeniesieniu lokatora do innego lokalu, jeśli umowa nie jest podpisywana przed notariuszem,
5. droga eksmisji nieuczciwego lokatora jest w obowiązującym stanie prawnym, zupełnie nieskuteczna,
6. obecnie największą bolączką właścicieli jest to, że po wieloletnich bataliach sądowych, skutkiem jest jedynie uzyskanie **tytułu wykonawczego**. W praktyce taki tytuł niewiele daje. Z takim wyrokiem dopiero udajemy się po jego wyegzekwowanie do komornika. A to dwa zupełnie odrębne postępowania i sprawa może się dalej miesiącami ciągnąć,
7. polskie **prawo**, w wielu przypadkach nieskuteczne w zakresie eksmisji lokatorów, powinno ulec zmianie. Podkreślenia wymaga, że przepisy chronią tylko lokatorów, którzy z założenia są osobami w słabszej pozycji m.in. emerytów czy kobiety z dziećmi lub w ciąży. Kiedy przychodzi do rozprawy cywilnej w sądzie, takim osobom bardzo łatwo jest udowodnić, że rzekomo nie mają, gdzie pójść,
8. obecny stan prawny skutkuje tym, że "jeśli kogoś w naszym kraju jest stać na drugie mieszkanie, to wynajmujący ma obowiązek utrzymywać osobę w gorszej sytuacji materialnej lub życiowej,"
9. polskie przepisy to jeszcze relikty PRL-u, kiedy nie było gospodarki wolnorynkowej, niedostosowane do dzisiejszych realiów,

10. prawo zawiera wiele błędnych sformułowań, które są krzywdzące dla właścicieli, a chronią jedynie lokatorów,

11. nawet w pozornie idealnej dla właścicieli umowie najmu okazjonalnego zawieranej przed notariuszem znalazł się **prawny kruczek** na korzyść lokatorów. Tzw. **wskazanie lokalowe**, czyli wzmianka o lokalu, do którego można przenieść nieuczciwego najemcę, która może zostać odwołane nawet ustnie. Wtedy konstrukcja najmu okazjonalnego zupełnie upada,

12. to samo w przypadku zgłaszania umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego. Jeśli taka umowa w ciągu 14 dni od podpisania nie zostanie zgłoszona do fiskusa, to staje się zwykłą umową najmu. Klauzula wskazania lokalowego uzyskana u notariusza traci wówczas swoją moc.

KONIECZNE ROZWIĄZANIA PRAWNE:

1. konieczne jest rozwiązanie sytuacji z lokalami socjalnymi, których wciąż jest zbyt mało i oczekuje się na nie latami.

Takie rozwiązanie jest jednak mało prawdopodobne w najbliższej dekadzie, wobec tego, aby chronić lokatorów przed bezdomnością, do czego obowiązane jest państwo, należałoby wypracować taki mechanizm, który zarazem chroniłby lokatorów przed bezdomnością, a zarazem nie przynosiłby szkody dla właścicieli mieszkań. Mechanizm taki powinien wyglądać mniej więcej tak, jakby pomiędzy państwem, a właścicielami mieszkań istniało partnerstwo społeczno-prawne, na zasadach zbliżonych do działalności społecznej agencji najmu (SAN).

Społeczna agencja najmu (SAN) po zawarciu umowy o współpracy z gminą, może być prowadzona przez stowarzyszenie, fundację, spółdzielnię socjalną lub spółkę gminną. Podmiot prowadzący działalność SAN dzierżawi mieszkania od właścicieli i wynajmuje je wskazanym przez gminę osobom spełniającym odpowiednie kryteria ekonomiczne lub społeczne. Kryteria te są określane w uchwale gminy. **Warto zaznaczyć, że właściciel mieszkania, który wydzierżawi je na potrzeby SAN ma gwarancję otrzymywania czynszu dzierżawy w okresie objętym umową – niezależnie od tego, czy ktoś mieszka w jego lokalu czy też nie, oraz czy opłacany jest czynsz najmu.** Gwarancja ta jest jednym z argumentów, dla których właściciele mieszkań mogą zgodzić się na dzierżawę lokalu w cenie niższej niż obowiązuje w najmie rynkowym.

Obecnie taką w cudzysłowie „społeczną agencją najmu”, utworzoną przez państwo z prywatnych mieszkań, wskutek działania u.o.p.l., są właściciele mieszkań, z tym, że bez prawa otrzymywania czynszu, a jedynie z prawem do możliwości ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze.

2. konieczna jest zmiana prawa w sytuacji, gdzie mamy najemcę, którym jest na przykład matka z dzieckiem z prawem do lokalu socjalnego. Kiedy właściciel wytoczy powództwo cywilne, sąd przyzna albo nie przyzna, że ta osoba jest winna właścicielowi odszkodowanie za bezprawne użytkowanie lokalu. Dodatkowo sąd potwierdza, że ta osoba ma tytuł prawny do lokalu socjalnego. Kiedy gmina przyzna, że lokator powinien się tam przenieść, właściciel może zaskarżyć gminę i przenieść roszczenie o odszkodowanie na nią. Gmina jest płatnikiem i z założenia nie może się zadłużać, więc tytuł sądowy, potwierdza, że roszczenie jest niezaprzeczalne.

- **Dlatego konieczna jest zmiana prawa, aby odszkodowanie dla właściciela, było określone ustawowo, nawet w określonej wysokości, bez konieczności dochodzenia odszkodowania od gminy na drodze sądowej, po uzyskaniu wyroku eksmisji, który potwierdza przecież niezaprzeczalność roszczenia.**

Art. 18 u.o.p.l. przyznaje bowiem tylko jedynie możliwość ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze od gminy odpowiedzialnej za niedostarczenie lokalu w ramach najmu socjalnego. Zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu w ramach najmu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

3. wprowadzenie do zapisów o najmie okazjonalnym rozwiązań podobnych do najmu instytucjonalnego, tak jak np.

art. 19f ust. 3 u.o.o.l. *„Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do najmu socjalnego lokalu ani tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje.”*

To gwarantowałyby, chociaż namiastkę swobody zawierania umów. Umowa najmu instytucjonalnego daje podobny skutek prawny, co najem okazjonalny. Różnica polega na tym, że wynajmującym mieszkanie może być jedynie osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną prowadząca działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Podmiot taki może zawrzeć umowę na czas określony nawet na 20 lub 30 lat dłużej. Długość najmu będzie zależeć od tego czy będzie to umowa z opcją dojścia do własności, czy też bez takiej opcji. **Zasadniczą cechą odróżniającą najem okazjonalny od instytucjonalnego jest brak konieczności wskazywania innego lokalu, w którym najemca mógłby zamieszkać w przypadku zakończenia umowy. Najemca ma obowiązek dołączyć oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i zobowiązanie opróżnienia i wydania lokalu. Przyjmuje również do wiadomości, że nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.**

Obecnie niezrozumiałe (i może być niekonstytucyjne) jest różnicowanie wynajmujących instytucjonalnie z wynajmującymi prywatnie ze szkodą dla tych drugich.

PODSUMOWANIE

1. Żaden właściciel mieszkania nie chce sam z siebie, pozbawiać lokatorów mieszkania.
2. Każdemu wynajmującemu zależy na tym, aby mieć najemcę, a nie puste mieszkanie.
3. Żadnemu uczciwemu najemcy nie grozi bezpodstawna eksmisja.
4. Powinna zostać zachowana proporcjonalność ochrony lokatorów i właścicieli mieszkań.
4. Państwo udzielając ochrony lokatorom, winno ustanowić takie przepisy prawa, za pomocą, których niejako „z urzędu”, rekompensata dla drugiej strony stosunku najmu (właściciela), byłaby należna (mogłaby ona zostać określona wskaźnikiem za mkw z odpowiednią waloryzacją itp.) za udzielanie takiej ochrony, bez konieczności wytaczania kolejnego procesu, tym razem przeciwko gminie, w przypadku posiadania wyroku eksmisyjnego, który przecież potwierdza niezaprzeczalność roszczenia odszkodowawczego od gminy.
5. Państwo powinno być niejako partnerem dla obydwu stron stosunku najmu, bez faworyzowania jakiegokolwiek grupy społecznej i uczestniczyć w problemie zapobiegania bezdomności faktycznie, a nie jedynie teoretycznie.
6. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wywołuje częste komentarze uczestników rynku nieruchomości. Między innymi, jako główny „hamulec” rozwoju budownictwa na wynajem wskazuje się na niezachowane proporcje praw właścicieli nieruchomości i praw lokatorów. Dlatego zmiana jej jest konieczna, aby na rynek wróciło ok. 2 mln pustych mieszkań, co poprawiłoby na pewno sytuację mieszkaniową lokatorów, poprzez dostępność mieszkań oraz obniżyłoby ceny najmu, co poprawiłoby sytuację materialną i bytową lokatorów.
7. Dzięki koniecznym zmianom nieidących z duchem czasu przepisów, sytuacja na rynku mieszkaniowym, może ulec diametralnej poprawie, bez angażowania przez państwo znacznych środków finansowych, przy zachowaniu partnerstwa społeczno-prywatnego z zadowoleniem dla wszystkich stron tj. państwa, wynajmujących i najemców.