Oświadczenie złożone
przez senatora Przemysława Termińskiego
na 27. posiedzeniu Senatu
w dniu 18 października 2016 r.

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości, prokuratora generalnego Zbigniewa Ziobry

Szanowny Panie Ministrze! Panie Prokuratorze!

Pozwolę sobie zwrócić uwagę na pewien systemowy problem rodzący patologiczne konsekwencje, a dotyczący bezpośrednio właścicieli prywatnych lokali (właścicieli zarówno całych kamienic oraz budynków mieszkalnych, jak i pojedynczych mieszkań), którzy nie mogą wyegzekwować od swoich lokatorów należności czynszowych.

Powyższą materię regulują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Jedną z naczelnych zasad leżących u podstaw założeń wspomnianej ustawy było jak największe i kompleksowe zabezpieczenie lokatorów zagrożonych eksmisją. Niestety obecnie można stwierdzić, że funkcjonujące w tym zakresie zapisy prawne oraz problemy samorządów lokalnych z bieżącym przyznawaniem lokali zastępczych powodują wzmocnienie zjawiska bezsilności właścicieli lokali i niemożności szybkiego rozwiązania umów zawartych z nieuczciwymi lokatorami, którzy bardzo często świadomie nie odprowadzają należnego czynszu z uwagi na brak faktycznych sankcji. Nawet w przypadkach zasądzania wyroków eksmisji lokatorzy nadal zajmują lokale, za które nie płacą, w oczekiwaniu na mieszkanie z zasobu gmin.

Według danych raportu Najwyższej Izby Kontroli z 2014 r. gminy nie mają wystarczających środków, aby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób w trudnej sytuacji życiowej lub osób z wyrokami eksmisji. W 2015 r. władze miast wojewódzkich wydały prawie 32 miliony zł na odszkodowania za brak mieszkań socjalnych. Niektóre samorządy mają na sądowych wokandach po kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt procesów wytoczonych przez właścicieli mieszkań domagających się zapłaty odszkodowań za lokatorów z nakazem eksmisji, którzy wciąż u nich mieszkają. Miasta nie są w stanie wszystkim zapewnić dachu nad głową.

Nic nie wskazuje na to, żeby sytuacja miała się radykalnie poprawić. Jak wskazuje liczba napływających do mnie lawinowo skarg, cierpią na tym przede wszystkim właściciele lokali. Są oni bardzo często w sytuacji bez wyjścia. Wyrok zasądzający eksmisję zadłużonego lokatora nie rozwiązuje problemu. Zazwyczaj w takich sytuacjach właściciele mieszkań występują do sądów o wypłatę tzw. roszczenia odszkodowawczego przez gminę, która nie jest w stanie w sposób ich satysfakcjonujący przydzielić mieszkania zastępczego. Niestety zasądzane kwoty odszkodowania, które każdorazowo określa rzeczoznawca, nie są w stanie zrekompensować nawet w 50% strat poniesionych przez właścicieli lokali. Zazwyczaj lokatorzy przez kilka lub kilkanaście lat nie płacą nie tylko za czynsz, ale również za wodę oraz prąd, zatem straty właścicieli są często większe niż tylko te wynikające z kwot umownych za czynsz.

Jako senator ziemi toruńsko-chełmińskiej spotykałem się również z przykładami zastraszania właścicieli mieszkań przez lokatorów, od których próbowano wyegzekwować należne zaległości. Wśród wielu zgłaszanych do mojego biura przypadków były i takie, które jasno świadczyły o działaniu z premedytacją nieuczciwych lokatorów, którzy zaledwie w ciągu dwóch, trzech miesięcy od zawarcia umowy najmu przestawali płacić należny czynsz i wymieniali zamki do drzwi wejściowych, tak aby prawowity właściciel nie mógł mieć dostępu do lokalu. Z informacji, które posiadam, wynika również, że w podobnej sytuacji – w skali całego kraju – są dziesiątki tysięcy właścicieli lokali, którzy bardzo często inwestują dorobek całego życia i są oszukiwani.

Wielu specjalistów, z którymi rozmawiałem, jasno wskazuje na pewną asymetrię ochrony interesów wymienionych stron. Niestety obecnie obowiązująca konstrukcja przepisów nie gwarantuje tak adekwatnej ochrony praw właścicieli, z jakiej mogą cieszyć się lokatorzy.

Pozwolę sobie poinformować Pana Ministra, że wobec powyższego wraz z zespołem specjalistów przygotowuję projekt zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego polegających przede wszystkim na zasądzaniu adekwatnej do strat poniesionych przez właścicieli lokali kwocie roszczenia odszkodowawczego. Według analizowanych przeze mnie możliwości korekty obowiązujących przepisów należałoby w pierwszym rzędzie ujednolicić stawkę kwoty w oparciu nie o (jak było do tej pory) każdorazową wycenę dokonywaną przez rzeczoznawcę, ale o uśrednioną, rynkową wartość stawek czynszu właściwą dla danej gminy (w oparciu o dane GUS).

W związku z tym kluczowe jest pytanie, czy Pański resort jest w posiadaniu danych lub informacji o systemowym problemie właścicieli nieruchomości, wiążącym się z przedstawionymi powyżej zjawiskami oraz obecnymi regulacjami prawnymi?

Apeluję do Pana Ministra o rozpoczęcie prac nad zmianą przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w kontekście poprawy sytuacji właścicieli lokali.

Z wyrazami szacunku
Przemysław Termiński