



**MINISTER
SPRAWIEDLIWOŚCI**

BM-1-041-182/13/3

DPrC - III - 071-13/13/7

Dot. BPS/043-29-1185/13

Warszawa, dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sekretariat Wicemarszałka Senatu RP
Jana Wyrowińskiego

Wpłynęło dn. 15.04.2013

Nr 74/223

Podpis [signature]

P. R. Rojek
Sekretariat
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 16.04.13
nr 3066 ...podpis [signature]

Pan

Jan WYROWIŃSKI

Wicemarszałek Senatu RP

szanowny Panie Wicemarszałku!

W odpowiedzi na oświadczenie senatora Ryszarda Knosali, przekazane przy piśmie z dnia 25 marca 2013 r., w sprawie kolizji przepisów prawa upadłościowego oraz przepisów o ochronie praw lokatorów, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 8 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2012 r. poz.1112, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, na podstawie postanowienia sędziego – komisarza syndyk wypowiada umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia – komisarz może takie wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju.

Regulacja ta ma na celu umożliwienie syndykowi sprawnego przeprowadzenia likwidacji masy upadłości. Niewątpliwie nieruchomość obciążona umowami dzierżawy lub najmu, zwłaszcza wieloletnimi, jest dużo mniej atrakcyjna dla potencjalnych nabywców niż nieruchomość wolna od takich obciążeń.

Takie samo rozwiązanie dotyczy umów najmu i dzierżawy zawartych przez upadłego, w których czynsz jest znacznie zaniżony, gdyż przynosi to straty masie upadłości, a w konsekwencji wierzycielom upadłego.

Na postanowienie sędziego – komisarza służy zażalenie, co niewątpliwie wzmacnia ochronę interesów stron umów najmu lub dzierżawy.

Ochronę dzierżawców i najemców zapewnia również art. 109 ust. 2 ustawy, który przewiduje możliwość dochodzenia w postępowaniu upadłościowym odszkodowania z powodu rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy przed terminem przewidzianym w umowie poprzez zgłoszenie stosownych wierzytelności sędziemu – komisarzowi.

Trudno ustosunkować się do podniesionego w oświadczeniu zarzutu sprzeczności powyższych regulacji z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, bowiem zarzut ma charakter ogólny, bez wskazania sprzecznych ze sobą przepisów. Można się jedynie domyślać, że chodzi o prawa osób, którym na podstawie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Prawo to nie wynika jednak z treści oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, lecz z wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu.

Należy podkreślić, że samo wypowiedzenie umowy najmu nie oznacza automatycznej eksmisji z lokalu. Wprawdzie art. 174 ustawy przewiduje, że komornik wprowadza syndyka w posiadanie majątku upadłego na podstawie postanowienia sądu o ogłoszeniu upadłości, jednak nie obejmuje to sytuacji, w których majątek upadłego jest w wyłącznym władaniu osób trzecich. W takich przypadkach syndyk musi wytoczyć przeciwko tym osobom powództwo o wydanie majątku (A. Jakubecki F. Zedler Prawo upadłościowe i naprawcze Komentarz Wyd. Zakamycze str. 488).

Biorąc pod uwagę specyfikę i cel postępowania upadłościowego, nie należy odmiennych regulacji prawa upadłościowego oceniać jako sprzecznych z innymi przepisami prawa, ale jako narzędzie zapewniające zaspokojenie w jak najwyższym stopniu roszczeń wierzycieli upadłego.

W świetle powyższego wydaje się, że podejmowanie inicjatywy legislacyjnej w kierunku zmiany obowiązujących regulacji nie byłoby uzasadnione.


z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Michał Królikowski
PODSEKRETARZ STANU