



Poznań, dnia 23 marca 2022 r.

Szanowny Pan
Adam Abramowicz
Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
Biuro Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców
w Warszawie
ul. Wilcza 46,
00-679 Warszawa

Terenowe Biuro Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców
w Poznaniu
ul. Wielka 20,
61-774 Poznań

Szanowny Panie Rzeczniku

działając w ramach Wielkopolskiego Klubu Kapitału – apolitycznej organizacji zrzeszającej wielkopolskich przedsiębiorców, solidarni z przedsiębiorcami także z innych części kraju oraz osobami wynajmującymi swoje lokale, **uznajemy za zasadne i konieczne zabranie głosu w kwestii zakazu eksmisji lokatorów lokali mieszkalnych obowiązującego w czasie trwania pandemii koronawirusa^a.**

Mamy wiedzę, że wspomniana sprawa jest Rzecznikowi znana oraz że Rzecznik w zeszłym roku występował do Ministerstwa Sprawiedliwości, wskazując na konieczność podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do naprawy aktualnego stanu prawnego. Także Rzecznik Praw Obywatelskich i wiele innych organizacji podnosiło i nadal podnosi konieczność liberalizacji zakazu lub najlepiej całkowitego jego zniesienia.

Zgodnie z dostępnymi przekazami, Ministerstwo rozpoczęło prace legislacyjne związane z tym problemem, jednak zawiesiło je i ich nie kontynuuje. W naszej ocenie konieczne i potrzebne jest ponowne zwrócenie uwagi na problem generowany przez wspomniany zakaz eksmisji.

O ile prawdą jest, że początkowy okres pandemii mógł uzasadniać wzmożoną troskę o najemców i ich kwestie bytowe, o tyle trudno uznać, że w marcu 2022 r. kwestie te są tak samo aktualne. Rynek najmu mieszkaniowego po początkowym wyhamowaniu wrócił do normy, do względnej normy powróciła także gospodarka, aktualnie brak bowiem niespodziewanego zagrożenia utraty pracy czy wygaszenia jakiejś części gospodarki z powodu pandemii. Koronawirus – mimo że obecny – jest już przez nas w pewien sposób kontrolowany, m.in. za pomocą realizowanego programu szczepień.

^a Wynikającego z art. 15zuz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U.2021.2095 ze zm.).



Aktualne problemy gospodarcze nie wynikają już bezpośrednio z zagrożenia epidemicznego, a raczej z perturbacji gospodarczych po pandemicznym wygaszeniu gospodarki oraz wynikają z innych czynników, m.in. sankcji międzynarodowych, rosnących cen, inflacji i drożących zasobów.

Rzecznik Praw Obywatelskich słusznie wskazywał, że aktualna sytuacja to przerzucanie przeciwdziałania bezdomności na barki właścicieli mieszkań, nie zapewniając jednocześnie żadnego dla nich wsparcia.

Do, czasami ograniczonego, funkcjonowania powróciły już właściwie wszystkie obszary gospodarki, nonsensem jest więc utrzymywanie tak rygorystycznego zakazu, który godzi w konstytucyjne zasady proporcjonalności i własności i jest dla niesprawiedliwy dla właścicieli lokali.

Wskazywano, że zakaz eksmisji z art. 15z ustawy specustawy koronawirusowej jest rozwiązaniem tymczasowym. W naszej ocenie czas tej regulacji już minął.

Zakaz właściwie wywraca relacje między wynajmującym a najemcą – kreuje na rzecz tego drugiego bardzo korzystną sytuację prawną kosztem tego pierwszego. Rozwiązanie takie od dłuższego czasu już się nie sprawdza.

Problem dotyczy szerokiego spektrum spraw – zakaz eksmisji obejmuje bowiem m.in. sytuacje takie jak:

- *Niepłacący lokatorzy nie chcą opuścić lokalu i nie płacą żadnych należności, właściciel nie uzyskuje korzyści z lokalu a dodatkowo musi ponosić koszty eksploatacyjne za lokatorów i nie może odłączyć im mediów,*
- *Wynajmujący nie jest w stanie spłacać raty kredytu, ponieważ utracił finansowanie pochodzące z czynszu, a nie może opróżnić mieszkania i wynająć go innym osobom ze względu na zakaz eksmisji,*
- *Lokatorzy dewastują i zaśmiecają lokal wynajmującego, którego stan stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa, wynajmujący nie może jednak eksmitować lokatorów,*
- *Wynajmujący był przezorny i zawarł z lokatorem umowę najmu okazjonalnego / instytucjonalnego, jednak nawet mając oświadczenie lokatora o poddaniu się egzekucji oraz oświadczenie, że lokator może przenieść się do innego lokalu, wynajmujący nie może tego z niewiadomych przyczyn wyegzekwować,*
- *Najemca najmuje od wynajmującego kilka lokali mieszkalnych, oczywistym jest, że potrzeby mieszkaniowe zaspokajać może tylko w jednym z takich lokali, jednak wynajmujący z niewiadomego powodu nie może eksmitować najemcy z żadnego z kilku z najmowanych lokali,*
- *Małżonkowie rozwiedli się, wobec rażąco nagannego zachowania jednego z nich sąd nakazał jego eksmisję (art. 58 ust. 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Eksmisja nie może być wykonana.*

Biorąc pod uwagę funkcjonujące przed pandemią prawo lokalowe i rygorystyczne dla wynajmujących postanowienia ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), istnienie zakazu z art. 15z ustawy specustawy koronawirusowej jest już całkowicie zbędne.

Prawo i tak zabrania bowiem tzw. „eksmisji na bruk”, zapewnia wstrzymanie eksmisji do czasu zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, przewiduje rygorystyczne warunki wypowiedzania umów, ochronę miru domowego lokatorów i ochronę posiadania czy konieczność dostarczania mediów do lokalu. **Obowiązujące w tym zakresie przepisy są wystarczające, a zakaz z art. 15z ustawy specustawy koronawirusowej niepotrzebny.**

Wszystkie wskazane wyżej sytuacje mogłyby zostać **bez szkody dla najemców** rozwiązane na gruncie obowiązujących przepisów; istnienie zakazu **godzi jedynie w interes wynajmujących.**



Wielkopolski Klub Kapitału

61-739 Poznań
Plac Wolności 18

tel. +48 / 61 851 89 28
tel. +48 / 61 851 96 53

e-mail: wkk@wkk.poznan.pl
www.wkk.poznan.pl

W wyjątkach od zakazu, uregulowanych w art. 15zzu ust. 2 specustawy koronawirusowej, słusznie wskazano sytuacje przemocy w rodzinie, niemniej reszta wyjątków dotyczy inwestycji celu publicznego. Utrzymując przepis w aktualnym brzmieniu godzi się w interes prywatny.

* * *

Wobec powyższego uważamy za konieczne wzmożenie rozmów na temat konieczności całkowitego zniesienia omawianego zakazu oraz zaangażowanie podmiotów posiadających inicjatywę legislacyjną lub takich, które są w stanie wyrzucić odpowiednią presję na podmioty taką inicjatywę posiadające.

Istnieje niestety spora szansa, że koronawirus – w mniejszym lub większym natężeniu – pozostanie z nami na długie lata. Tym bardziej zasadne jest możliwie szybkie zniesienie zakazu, który ma więcej negatywnych niż pozytywnych skutków dla rynku mieszkaniowego i właścicieli lokali. Dalsze odpychanie od siebie konieczności zniesienia zakazu jest w naszej ocenie szkodliwe, a nadszedł czas na konkretne wzmożone działania celem jego uchylenia.

Wiceprezydent WKK

Jerzy Krotoski

