



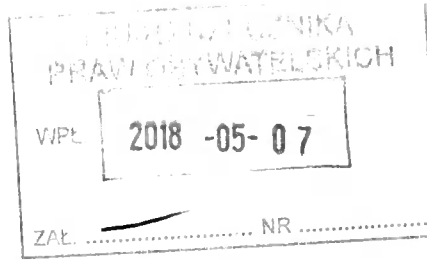
MINISTER  
SPRAWIEDLIWOŚCI

DL-I-053-2/18 | 6

dot. IV.7214.130.2017.DZ

180426 - 00168

Warszawa, 27 kwietnia 2018 r.



**Pan**  
**Stanisław Trociuk**  
**Zastępca Rzecznika**  
**Praw Obywatelskich**

*Stanisław Trociuk*

W odpowiedzi na pismo z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie ochrony dłużnika i jego domowników w toku egzekucji sądowej prowadzonej z nieruchomości służącej zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

I. Przedstawiona w piśmie problematyka dotyczy ochrony osób (lokatorów), przeciwko którym jest prowadzona egzekucja w celu opróżnienia nieruchomości lub pomieszczenia wykorzystywanego przez te osoby na cele mieszkalne. Kwestia ta dotyczy sytuacji, w których podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy oparty na tytule egzekucyjnym wystawionym poza postępowaniem rozpoznawczym (postanowienie o przysądzeniu własności wydane w ramach egzekucji sądowej, postanowienie o przyznaniu własności wydane w toku egzekucji administracyjnej albo akt notarialny, w którym dłużnik zobowiązał się do opróżnienia nieruchomości lub pomieszczenia i poddał się egzekucji).

II. Omówienie kwestii związanych z ochroną przed egzekucją wymagałoby pogłębionej analizy przepisów prawa materialnego ustanawiających taką ochronę oraz regulacji procesowych dotyczących środków prawnych, które mogą być


wykorzystywane w celu jej zapewnienia. W tym zakresie wystarczy odwołać się do argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r. (III CZP 75/17). W uchwale tej stwierdzono, że dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), dalej: „u.o.p.l.”, przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności, może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 155, z późn. zm.), dalej: „k.p.c.”.

III. Wyrok ustalający uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (aktualna terminologia użyta w przepisach u.o.p.l.) nie oddziałuje jednak bezpośrednio na wykonalność eksmisyjnego tytułu wykonawczego. Oznacza to, że brak jest podstawy prawnej do wstrzymania czynności egzekucyjnych zmierzających do opróżnienia nieruchomości. W tym celu osoba, na rzecz której wydano taki wyrok ustalający musiałaby wytoczyć kolejne powództwo o ograniczenie wykonalności tytułu wykonawczego.

Opisane w cytowanym na wstępie piśmie rozwiązanie polegające na wytoczeniu powództwa o ograniczenie wykonalności (bez uprzedniego inicjowania procesu o ustalenie) rodzi natomiast trudne do przezwyciężenia problemy dotyczące konfiguracji podmiotowej związanej z udziałem (brakiem udziału) gminy. Inne argumenty przemawiające przeciwko korzystaniu z tego rozwiązania, które zostały przytoczone w przesłanym piśmie, a które odwołują się do wyników wykładni art. 791 § 3 k.p.c., są dyskusyjne. Nie uwzględniają bowiem faktu, że przepis ten stosuje się odpowiednio w ramach egzekucji prowadzonej na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 § 1 zd. 3 k.p.c.).

IV. Konieczność wprowadzenia jednoznacznych regulacji zapewniających ochronę lokatorów w przedmiotowej sytuacji została już dostrzeżona przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Ochrona ta musi mieć charakter kompleksowy, a unormowania dotyczące tej materii powinny być wzorowane na treści art. 35 u.o.p.l.

Względy systemowe przemawiają za koniecznością zamieszczenia tych przepisów w u.o.p.l., co oznacza, że inicjatywa legislacyjna w tym obszarze należy do ministra właściwego do spraw mieszkalnictwa. Postulaty legislacyjne w tym zakresie zostały przedstawione Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa podczas prac legislacyjnych dotyczących projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw (UD 99). Minister Infrastruktury i Budownictwa co do zasady zaakceptował propozycje oraz zapewnił, że zostaną one poddane analizom i będą przedmiotem prac w kolejnych projektach prawodawczych.

*z gromi' meulen*  


MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI  
Departament Legislacyjny  
00-950 Warszawa, Al. Ujazdowskie 11  
centrala tel. 22 52 12 888

D-I-053-2/18/G  
180426-00168



PAN  
STANISŁAW TROCIUK  
ZASTĘPCA RZECZNIKA  
PRAW OBYWATELSKICH  
AL. SOLIDARNOŚCI 77  
00-090 WARSZAWA