

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

**Komisja
Nadzwyczajna
do spraw
zmian w kodyfi-
kacjach**

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
NOWELIZACJI PRAWA CYWILNEGO
(NR 10)
z dnia 2 lipca 2026 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej do spraw zmian w kodyfikacjach – podkomisji stałej do spraw nowelizacji prawa cywilnego (nr 10)

2 lipca 2026 r.

Podkomisja stała do spraw nowelizacji prawa cywilnego, obradująca pod przewodnictwem posła **Grzegorza Lorka (PiS)**, przewodniczącego podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– rozpatrzenie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk nr 2447).

W posiedzeniu udział wzięli: **Juliusz Tetzlaff** Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Anna Grybel-Kloc** członek Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”, **Małgorzata Marculewska** właścicielka agencji detektywistycznej, **Celina Mierzejewska** członek Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”, **Karolina Stankiewicz** pracownik służby zdrowia, **Marek Wójcik** pełnomocnik zarządu ds. legislacyjnych Związku Miast Polskich, sekretarz Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Agnieszka Grybska** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Monika Bies-Olak** i **Łukasz Nykiel** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Szanowni państwo, myślę, że możemy rozpocząć nasze obrady. Bardzo dziękuję koleżankom i kolegom posłom za dotarcie. Mamy kworum, i to dosyć znaczne, więc możemy rozpocząć.

Zatem rozpoczynam obrady podkomisji stałej do spraw nowelizacji prawa cywilnego. Nasz porządek dzienny to rozpatrzenie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Na wstępie pragnę powitać gości, a mianowicie państwa z MRiT – dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa, pana Juliusza Tetzlaffa, pana Andrzeja Wojtacza, naczelnika Wydziału Praw Lokatorów i Utrzymania Zasobów Mieszkaniowych w Departamencie Mieszkalnictwa, oraz przedstawicieli wnioskodawców, po kolei – panią Agnieszkę Polito, panią Małgorzatę Marculewską, pana Michała Zduńczyka ze Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”, panią Magdalenę Tylipską ze Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem, panią Celinę Mierzejewską ze Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem, panią Annę Grybel-Kloc, panią Karolinę Stankiewicz oraz pana posła wnioskodawcę, a także przedstawiciela samorządu, pana Marka Wójcika. Witam panią i pana mecenasa, państwa legislatorów, witam wszystkich.

Porządek jest następujący – tak jak na każdej takiej podkomisji, najpierw jest omówienie projektu. Proponuję, żebyśmy dzisiaj szeroko, dokładnie omówili projekt, zapoznali się ze stanowiskiem wnioskodawców, zapoznali się ze stanowiskiem MRiT, a na końcu z naszymi gośćmi, w tym przypadku być może samorządu, i oczywiście państwa legislatorów. Liczę na głosy państwa posłów, które mogą ubarwić dyskusję i przyczynić się do bardziej rozwiniętego omówienia tematu.

Czy jest sprzeciw wobec przedstawionego porządku? Nie słyszę, zatem przechodzę do jego realizacji i oddaję głos wnioskodawcom. Proszę bardzo.

Poseł Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Dziękuję bardzo. Szanowny panie przewodniczący, panie i panowie posłowie, zaproszeni goście, panowie z ministerstwa, państwo legislatorzy, dziękuję za liczne przybycie. Przed sobą mamy druk numer 2447, który ma za zadanie przywrócić czy wprowadzić większą równowagę pomiędzy prawem własności a ochroną lokatorów. Mamy, szanowni państwo, w Polsce 1,8 mln mieszkań, które stoją puste. Przyczyny są różne – część ma nieuregulowaną sytuację prawną, część jest

pewnie w remoncie, ale część stoi pusta dlatego, że właściciele boją się je wynajmować, ponieważ boją się konsekwencji tego, że ktoś im zajmie to mieszkanie, a oni później nie będą mogli odzyskać swojej nieruchomości. Problem jest coraz większy. Nawet na Facebooku powstają grupy, gdzie ludzie wymieniają się doświadczeniami, jak komuś zająć mieszkanie, z którego później nie będzie możliwości takiej osoby eksmitować. Co jest, szanowni państwo, bardzo ważne, te zmiany, które tutaj proponujemy, nie uderzają w uczciwych najemców, nikogo nie wyrzucają na bruk. Te wszystkie zmiany są wycelowane tylko w stronę tych osób, które oszukują, które chcą żerować na czyjejś nieruchomości. Ja pokrótce teraz omówię te poszczególne rozwiązania, które wprowadzamy i dlaczego chcemy je wprowadzić.

Pierwsze to jest art. 6g, czyli adresy i fikcja doręczenia. Obecnie obowiązek informowania o zmianie adresu działa w okresie najmu. Projekt rozciąga ten obowiązek także na okres po wygaśnięciu najmu, ale przed zwrotem lokalu, żeby było wiadomo, na jaki adres komuś wysłać list. Dodatkowo chcemy tutaj wprowadzić fikcję doręczenia. Fikcję doręczenia chcemy wprowadzić dlatego, że bardzo wielu dłużników sztucznie przeciąga proces sądowy czy później proces eksmisyjny, nie odbierając celowo korespondencji. Więc chcemy, tak jak w różnych innych sprawach, wprowadzić fikcję doręczenia, czyli że listy, które wysyłamy na ostatni znany adres, jeżeli ktoś ich nie odbierze, uznajemy, że one są po prostu odebrane.

Tutaj, co do tego artykułu, były pewne małe wnioski ze strony Sądu Najwyższego, żeby zmienić kilka słów i uporządkować, żeby nie było kolizji już z Kodeksem cywilnym, ale to myślę, że Biuro Legislacyjne pomoże tutaj redakcyjnie to poprawić, żeby zachować sens. Ja jeszcze raz powtórzę, o co chodzi – bardzo wielu ludzi, którzy świadomie nie płacą czynszu i zajmują komuś mieszkanie, nie podaje adresu do doręczeń i nie można skutecznie, legalnie, na drodze sądowej odzyskać swojego mieszkania albo później eksmitować takiego człowieka, ponieważ celowo nie odbiera korespondencji. Takie sytuacje trwają latami.

Dalej, w art. 8a ust. 1, chcemy ograniczyć stosowanie art. 8a do właścicieli prywatnych, czyli rozróżniamy tutaj właścicieli nieruchomości, którzy są właścicielami – można powiedzieć – publicznymi, czyli samorządy, gminy, miasta i tak dalej, że one są obwarowane tymi różnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o ustalanie czynszu, natomiast wyciągamy z tego tych właścicieli prywatnych, żeby ich obowiązywał tylko Kodeks cywilny. I tutaj od razu mówię, że są odpowiednie zabezpieczenia, żeby nie można było tutaj jakoś bardzo arbitralnie podnosić tego czynszu. Jest zabezpieczenie, że czynszu nie można podnosić częściej niż co pół roku i są tam też w Kodeksie cywilnym inne zapisy, które skutecznie chronią prawa lokatora. Sąd Najwyższy tutaj co prawda stwierdził, że art. 8a ma silny charakter ochronny, ale mamy też Kodeks cywilny. Zresztą w wielu krajach w Europie jest to po prostu oparte na Kodeksie cywilnym.

Kolejną zmianą jest możliwość wypowiedzenia umowy najmu po jednym pełnym okresie niezapłacenia czynszu, a nie trzech. Dlaczego taka zmiana? Ponieważ jeżeli ktoś wynajmuje swoje mieszkanie i trafi na nieuczciwego najemcę, to zanim będzie mógł podjąć kroki prawne przeciwko temu nieuczciwemu lokatorowi, to musi minąć 5 miesięcy. Ponieważ mijają 3 miesiące, za które on nie płaci czynszu, dopiero wtedy wystawia mu wezwanie do zapłaty z miesięcznym terminem i de facto po 5 miesiącach niezapłaconego czynszu może dopiero dochodzić swoich praw przed sądem. Chcemy skrócić ten okres do jednego miesiąca. I to nie jest tak, że ktoś po miesiącu wyleci na bruk. Po jednym miesiącu dopiero się wystawia wezwanie do zapłaty, jest dodatkowy miesiąc czasu na to, żeby lokator się do tego odniósł. I tutaj, co jest bardzo ważne, z tych 3 miesięcy najczęściej korzystają właśnie nieuczciwi lokatorzy. Ponieważ uczciwy lokator zawsze próbuje z właścicielem mieszkania znaleźć porozumienie. Mówi mu, że wpadł w chwilowe tarapaty, ma jakieś kłopoty, szuka porozumienia. A nieuczciwi lokatorzy na tym po prostu żerują, wydłużając okres, w którym ktoś po prostu traci finansowo, nie dostając czynszu za swoje mieszkanie.

Kolejną zmianą, którą proponujemy, jest zmodyfikowanie odzyskania lokalu na własne potrzeby mieszkalne. W obecnym kształcie przepisy mówią, że jeżeli ktoś z jakichś przyczyn – nie wiem – pracuje za granicą i kończy ten epizod zagraniczny, ma mieszkanie w Polsce, chce się z rodziną sprowadzić z powrotem albo jakakolwiek inna sytuacja, to ma bardzo długi okres czasu, żeby odzyskać swoje mieszkanie. Mianowicie okres ten wynosi 3 lata. Żeby kogoś poinformować, że chce się korzystać ze swojego mieszkania, czyli że się chce wprowadzić z powrotem, nie mając lokalu zastępczego dla niego, trzeba czekać 3 lata, aż ten ktoś sobie znajdzie to mieszkanie. Uważamy, że ten okres jest stanowczo za długi. Jeżeli ktoś chce się wprowadzić do swojego mieszkania, to informuje lokatora z półrocznym wyprzedzeniem – 6 miesięcy. To jest, szanowni państwo, bardzo dużo czasu na to, żeby ktoś znalazł swoją nieruchomość.

I były tutaj zastrzeżenia i te zastrzeżenia uważamy za słuszne, ponieważ obecne przepisy regulują to, że jeżeli ktoś zgłasza, że chce się wprowadzić do swojego mieszkania albo jego wstępny czy zstępny, to musi wskazać, kto tam się wprowadzi, żeby nie było tutaj omijania prawa. My te przepisy na początku – znaczy, są wpisane, że je usuwamy, natomiast zostawiamy to. Czyli jeżeli ktoś chce się wprowadzić do swojego mieszkania, żeby tam mieszkać, albo jego dziecko, brat, siostra czy rodzic, to musi wskazać, kto tam będzie mieszkał i ta osoba tam będzie musiała się wprowadzić, żeby to było weryfikowalne. Bo słusznie tutaj podniósł, chyba też Sąd Najwyższy albo Prokurator Generalny, że ten przepis należy zostawić, czyli to wskazanie, aby nie dochodziło tutaj do omijania prawa. To Prokurator Generalny – teraz znalazłem – który rozumie kierunek zmiany, ale negatywnie ocenia uchylenie zabezpieczeń przed instrumentalnym powoływaniem się na potrzebę zamieszkania. Więc to też uzupełnimy, żeby było zgodne z tym, co sugeruje Prokurator Generalny.

Kolejną rzeczą, którą chcemy zmienić, jest art. 14 ust. 5a. I to jest bardzo istotny zapis, ponieważ projekt przewiduje, że sąd orzeka o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osób, które są w zwłóce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej 3 pełne okresy płatności. I teraz, szanowni państwo, najbardziej istotna sprawa. Musimy tutaj rozróżnić dwa pojęcia – opóźnienie oraz zwłoka. Ponieważ opóźnienie jest niezawinione, a zwłoka to jest zawinione opóźnienie. I chcemy tutaj zrobić tak, żeby sąd miał jasne narzędzie do tego, że przy orzekaniu, czy ktoś, kto ma być eksmitowany, ma dostać lokal zastępczy, musi zbadać, czy to niezapłacenie czynszu wynikało z jakiejś sytuacji losowej, choroby, utraty pracy, czy wynika z tego, że ktoś ma możliwości, ale nie reguluje swoich zobowiązań. Jeśli tak, to wtedy taka osoba nie ma zasądzanego lokalu socjalnego. W lokalach socjalnych są braki i pochodną wprowadzenia tego przepisu, oprócz tego, że ludzie będą mogli odzyskać swoje nieruchomości, będzie to, że lokale socjalne będą zasądzane tym, którym one się naprawdę należą, a nie tym, których stać na to, żeby sobie samemu zapewnić lokum do mieszkania. Czyli raz jeszcze podkreślę – jeżeli ktoś za 3 miesiące jest w zwłóce, nie w opóźnieniu, tylko w zwłóce z czynszem, to wtedy sąd może zasądzić, żeby była eksmisja bez lokalu socjalnego.

Dlaczego to jest takie ważne? To jest ważne z tego powodu, że gdy jest sytuacja, że jest najemca, który nie płaci – może ma fajny samochód, może pracuje, ale nie płaci – to nawet jeżeli ktoś poczeka już te 5 miesięcy, później przetrwa pierwszą instancję w sądzie, i później sąd orzeknie tę eksmisję i komornik będzie miał już dokumenty, żeby takiego człowieka eksmitować, to ma związane ręce, ponieważ musi mu wskazać lokal socjalny. Samorządy nie dysponują takimi lokalami socjalnymi. Czasami czeka się 5 lat, czasami 10. Nie ma po prostu takich lokali. I pomimo tego, że ktoś ma prawomocny wyrok sądu, w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej, że sąd nakazuje, że tak, tutaj była ewidentna zwłoka, czyli ktoś zawinił celowo, umyślnie, że nie płacił tego czynszu z różnych powodów, to nie powinniśmy mu przyznawać tego lokalu socjalnego. A w obecnej sytuacji, gdy te lokale są przyznawane, blokuje to odzyskanie nieruchomości dla właściciela na lata.

Kolejną zmianą, którą chcemy wprowadzić, jest art. 17 ust. 1. Projekt rozszerza katalog sytuacji, w których nie stosuje się przepisów o najmie socjalnym i wstrzymaniu opróżniania lokalu, i dodaje przypadek osoby, która zajęła lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, a umowa wygasła, a od wygaśnięcia minęły co najmniej 3 miesiące. I tutaj, szanowni państwo, bardzo podobnie jak w poprzednim przypadku, to nie jest tak, że sądy będą na mocy tych przepisów wyrzucać ludzi na bruk. Nie. Chodzi tutaj o bardzo istotną rzecz, żeby rozróżniać przypadki uczciwych najemców, którzy wpadli na jakieś zdarzenie losowe, niefortunne, od tych ludzi, którzy celowo nie płacą swoich czynszów.

Kolejną zmianą jest doprecyzowanie, kiedy komornik nie czeka na tymczasowe pomieszczenie, czyli art. 1046 §4 Kodeksu postępowania cywilnego. I projekt dopisuje, że obowiązek wstrzymania czynności egzekucyjnych do czasu wskazania przez gminę tymczasowego pomieszczenia nie dotyczy sytuacji, gdy dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia. Czyli tutaj te przepisy się trochę łączą, ponieważ chcemy usunąć wątpliwości i przyspieszyć egzekucję w takich przypadkach, w których ustawodawca już uznał, że dłużnikowi nie przysługuje tymczasowe pomieszczenie. Czyli sąd uznał, po przebadaniu sprawy wnikliwie, czy takiej osobie ten lokal należy się, czy nie należy, żeby otworzyć komornikowi drogę do tego, aby on mógł zrealizować postanowienie sądu, czyli eksmitować taką osobę.

Kolejną zmianą jest też art. 1046 §5 Kodeksu postępowania cywilnego. Zmiana polega na tym, że jeżeli nie ma możliwości usunięcia dłużnika do placówki z wykazu gminy właściwej ze względu na położenie lokalu, komornik może skierować go do placówki z wykazu innej gminy w tym

samym województwie. Minister sprawiedliwości określi w trybie rozporządzenia wykaz takich placówek. O co chodzi? Chodzi o to, że nawet kiedy mamy prawomocny wyrok, komornik chce taką osobę eksmitować, wszystkie przesłanki mówią za tym, że należy to zrobić, to musi mu znaleźć jakąś noclegownię czy jakiś inny obiekt wskazany w tej gminie. I bardzo często jest tak, że gmina, której sprawa dotyczy, nie dysponuje takimi lokalami, ale gmina sąsiednia już tak albo dwie gminy dalej. I wprowadzamy ten zapis po to, żeby tutaj sztucznie nie wiązać tych eksmisji tym, że w konkretnej gminie nie ma takiego lokalu, a w kolejnej gminie już jest. I tutaj jest zapis, że na terenie całego województwa, ale logiczne jest, że będzie się tych lokali szukać jak najbliżej, że względu na miejsce zamieszkania, żeby za bardzo nie zrywać tego eksmitowanego człowieka z jego rodziną, pracą czy cegokolwiek innym.

Kolejną zmianą jest korespondencja komornika i ostatni adres dłużnika. Czyli przewidujemy stosowanie art. 6g ustawy lokatorskiej do korespondencji komornika w sprawach opróżniania lokalu. Wierzyciel ma obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika. Tutaj chodzi o to, żeby usprawnić egzekucje komornicze i żeby nie dochodziło do sytuacji takiej, że ktoś ogranicza czy przerywa, nie dopuszcza do egzekucji poprzez nieodbieranie korespondencji od komornika.

Kolejna zmiana jest bardzo ważna – art. 191 §1b Kodeksu karnego, czyli nieopłacenie mediów za osobę bez tytułu prawnego. Chodzi o to, że jeżeli ktoś wynajmuje komuś mieszkanie i media są na właściciela, to jeżeli ktoś przestaje płacić czynsz i przestaje płacić rachunki, to osoba, która jest właścicielem, nie może przestać płacić rachunków za kogoś, kto mu nie płaci tych rachunków. Chcemy to zlikwidować, w sensie wyjąć działanie takie, że jeżeli ktoś rozwiąże umowę na przykład z dostawcą energii, to nie będzie to karane. No bo na miłość boską, nie może być tak, że jeżeli ktoś 5 lat zajmuje mieszkanie, nie płaci czynszu, to ktoś musi utrzymywać tę osobę w środku, płacąc jej wszystkie media – wodę, prąd, gaz i tak dalej – jeżeli nie są przepisane. To jest absurdalna sytuacja i nie może tak być. Tutaj raczej nie było jakichś dużych sprzeczności. Prokurator Generalny miał tylko jedno zastrzeżenie, natomiast wydaje mi się, że ono jest niecelne, ponieważ ono nie dotyczy tego, że ktoś celowo nie będzie płacił swoich rachunków, tylko że po prostu rozwiązuje umowę z dostawcą, natomiast, żeby nie karać go wtedy za to, że on dokucza tej osobie, która mu nie płaci.

Kolejną zmianą jest też Kodeks karny, art. 193 §1a, który mówi o tym, że projekt wyłącza odpowiedzialność właściciela albo osoby przez niego uprawnionej za naruszenie miru domowego. O co chodzi? Szanowni państwo, jeżeli osoba, która jest lokatorem, straci tytuł prawny do mieszkania, czyli albo się umowa skończy, albo przestała płacić i umowa została rozwiązana, to właściciel swojego mieszkania, pomimo tego, że ta osoba nie ma tytułu, nie może nawet wejść tam, żeby sprawdzić, w jakim stanie jest to mieszkanie, czy żeby zmienić licznik, cokolwiek. Nie może wejść, ponieważ wtedy podpada pod Kodeks karny i są takie wyroki. Podpada pod Kodeks karny, że narusza mir domowy w swoim mieszkaniu, gdzie ma osobę, która nie ma tytułu prawnego. Też chcemy to wyłączyć. Przyjmujemy tutaj też wskazówki prokuratora, że należy zmienić redakcyjnie kilka rzeczy, natomiast kierunek tych zmian wydaje się bardzo konieczny. Tu nie chodzi o to – bo Kodeks cywilny i karny jeszcze regulują mnóstwo innych rzeczy – żeby ktoś komuś włamanie robił do mieszkania, tylko o to, że jak wejdzie, żeby coś sprawdzić, to żeby nie podlegał pod ten Kodeks karny.

I kończąc – tutaj instytucje, które wydawały opinie, czyli BAS, BEOS, Sąd Najwyższy, Prokurator Generalny, wskazywały, że projekt przewiduje wejście po 30 dniach i nie zawiera przepisów przejściowych. I tutaj faktycznie albo *vacatio legis* przedłużymy do okresu, który – mam nadzieję – tutaj wypracujemy, albo mamy tutaj proponowane przepisy przejściowe, na przykład – do wypowiedzeń złożonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, do postępowań sądowych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe i tak dalej, i tak dalej.

Szanowni państwo, pokrótce zreferowałem te wszystkie punkty. Spotkaliśmy się tutaj po to, aby spróbować dojść do konsensusu, w jakim kształcie ta ustawa powinna być dalej procedowana w Sejmie, aby rozwiązać – tak jak powiedziałem na początku – coraz bardziej palący problem polegający na tym, że nieuczciwi lokatorzy zrobili sobie z ustawy o ochronie praw lokatorów tak naprawdę bilet do darmowego mieszkania – świadomego.

Raz jeszcze powtórzę – ustawa czy zmiany, które proponujemy, nie mają na celu wyrzucania nikogo na bruk. Wszystkie ochrony, które dotychczas były, są zachowane. Najbardziej istotną zmianą, czy dwoma, jest pierwsze, że musimy zmodyfikować Kodeks karny, a drugie

to jeszcze, że sąd musi mieć jasne narzędzia do tego, aby mógł częściej zasądzać eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego. To jest rzecz, która w chwili obecnej blokuje tysiące, o ile nie dziesiątki tysięcy mieszkań, gdzie cały czas nieuczciwi lokatorzy je zamieszkują, bardzo często korzystają z tego, że właściciel za nich płaci rachunki i śmieją mu się po prostu w twarz.

Czekam tutaj na państwa opinie i my jesteśmy gotowi do tego, żeby znaleźć konsensus w pewnych sprawach, czyli żeby zmodyfikować te przepisy w taki sposób, aby dla wszystkich były akceptowalne. Strona społeczna, mam nadzieję, że tutaj też opowie, jak to wygląda w praktyce, bo przepis przepisem, artykuł artykułem. Ja chciałem jak najbardziej to państwu zobrażować, ale mam nadzieję, że strona społeczna to robi. A jeżeli państwo będziecie mieli pytania, to jestem do dyspozycji. Bardzo dziękuję za uwagę.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Maciej Tomczykiewicz (KO):

Ja chciałem dopytać, może zwrócić uwagę na pewne komplikacje, które tutaj widzę, zaczynając od kwestii rachunków i niepłacenia kary. Co do istoty jak najbardziej się zgadzam, że właściciel mieszkania nie powinien być obciążony tym, że jego najemca nie płaci. Tylko pytanie, jakie rozwiązanie wypracujemy, bo tu, rozumiem, jest przyjęte rozwiązanie, które powoduje, że w jakimś sensie stratny na tym jest dostawca energii, który normalnie mógłby karę...

Poseł Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Żebyśmy nie wchodzili, panie pośle, w za długą dyskusję. Tu chodzi o to, że jeżeli ja mam umowę z Tauronem, z PGNiG, to ja po prostu idę tam i rozwiązuję tę umowę. Nie tak, że ja przestaję płacić. Ja idę do nich i mówię, że ja dziękuję za usługi.

Poseł Maciej Tomczykiewicz (KO):

Tak, tylko chodzi, jak rozumiem – no bo rozwiązać umowę można, natomiast jest problem tego, że jak to jest jakaś terminowa umowa, to się płaci za to wcześniejsze rozwiązanie umowy karę.

Poseł Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

To jest kwestia wtórna, której tutaj nie będziemy dyskutować. Jeżeli ktoś ma zapłacić tę karę, właściciel mieszkania, to ją zapłaci. To jest jego decyzja. Chodzi tutaj o to, żeby ktoś nie musiał przez 3 lata płacić za kogoś rachunków. Jeżeli on już czuje, że ma u siebie drania, który mu nie będzie płacił ani czynszu, ani rachunków, to nie możemy go karać Kodeksem karnym jako przestępcy za to, że on nie ma ochoty utrzymywać kogoś w swoim lokalu, kto nie ma tytułu prawnego – podkreślam.

Poseł Maciej Tomczykiewicz (KO):

Jasne. I druga rzecz a propos tego naruszenia miru domowego i wejścia do lokalu. Podejrzewam, że problemem, przynajmniej taki też problem w mojej praktyce adwokackiej spotkałem, jest po prostu to, że są wymienione zamki. Więc te osoby, które chcą się zachowywać nieuczciwie i z takim założeniem w ogóle podchodzą do sprawy, bo też trafiałem na takie przypadki, że wpłacali kaucję, wchodzili na mieszkanie i od samego początku nie płacili za ten lokal, no to tu jest problem. To rozwiązanie nie rozwiąże problemu, bo do tego mieszkania i tak się nie da dostać w sposób nienaruszający jego zabezpieczeń, nie przełamując zabezpieczeń. Pytanie, czy wtedy, no bo dalej mamy ryzyko zarzutu o włamanie, przy przełamaniu zabezpieczeń, i pytanie, czy tu nie lepszym rozwiązaniem, tylko teraz nie wiem, czy niezbyt obciążającym, byłoby, gdybyśmy w to angażowali policję, albo niewystarczającym, gdybyśmy w to zaangażowali możliwość zlecenia tego komornikowi. No bo żeby rozwiązać problem, musimy w ogóle umożliwić właścicielowi mieszkania tam wejście, nie tylko chronić go przed jakąś formą karalności, jeżeli nikt nie wymieniał zamków. Natomiast samo wejście do mieszkania przy wymienionych zamkach jest problemem i tutaj akurat nie widzę rozwiązania, a dobrze by było też – myślę – o tym porozmawiać, jeżeli chcemy kompleksowo tę sytuację naprawić. Nie mamy jakiegoś konkretnego pomysłu. Pomyślałem o ewentualnej asyście komornika, no ale komornik, jak go nikt nie chce wpuścić, to i tak do tego lokalu nie wejdzie. Ten komornik kosztowałby właściciela, no bo trzeba by było wnieść opłatę, a na koniec ten komornik musiałby dobrać sobie policję, żeby tam faktycznie fizycznie wejść, i jeszcze ślusarza, który weźmie za to 1000 zł, żeby otworzyć ten zamek. W ogólnym rozrachunku kosztów, jakie to generuje, to może nie być nawet taki straszny koszt, ale on oczywiście będzie. Ewentualnie można by rozważyć w tych sytuacjach, gdzie jest dostęp

do mieszkania, nie zostały wymienione zamki, na przykład właśnie możliwość zlecenia tego jako czynności komornikowi, żeby towarzyszył w wejściu do tego lokalu, żeby też zabezpieczyć pewność tego, że –nie wiem – w tym lokalu nic nie zginęło, nie zostało zniszczone, bo też jest taka forma obrony nieuczciwych najemców, że potem są gotowi właściciela po wejściu do lokalu oskarżać o całe zło tego świata i powiedzieć, że oni mieli w szufladzie 50 tys. zł i ono nagle zniknęło, i zawiadomienie do prokuratury leci, i tak dalej. Także tam jest dużo więcej potencjalnych komplikacji, które się pojawiają i na które niestety wciąż brak jest rozwiązania.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy jeszcze któryś z państwa posłów? Nie? To przechodzimy dalej.

Szanowni państwo, mam prośbę o stanowisko ministerstwa.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Wysoka Komisjo, panie przewodniczący, Juliusz Tetzlaff, Departament Mieszkalnictwa, MRiT, występuję tutaj w roli dyrektora, a stanowiska rządu przyjętego przez Radę Ministrów na tym etapie nie mamy. My jako ministerstwo skierowaliśmy projekt do uzgodnień, ale nie został on przyjęty. W związku z czym mogę państwu przedstawić to, co w tym projekcie stanowiska zostało zaproponowane, z tym zastrzeżeniem, że nie jest to stanowisko Rady Ministrów na ten dzień. Po prostu nie zostało jeszcze przyjęte i nie mam upoważnienia do tego, żeby je w takiej formie prezentować.

Jeśli chodzi natomiast o samo stanowisko rządu, to też muszę odnieść się do tego, co już było przedmiotem tej dyskusji, ponieważ nawet deklaracje pana posła wnioskodawcy wskazują na to, że część przepisów zostanie zmieniona i to w sposób, który my również w naszym stanowisku wskazywaliśmy jako... Może inaczej – obecny kształt wskazywaliśmy jako wadę, a zmiany, które tu są deklarowane do wprowadzenia, powodują, że nasze zastrzeżenia mogą stać się nieaktualne. Więc możemy się tutaj powstrzymać do czasu, aż zobaczymylibyśmy ten projekt w tej poprawionej wersji.

Jako przykład – jednym z naszych zastrzeżeń była kwestia ta, którą tu podnosił też prokurator, dotycząca tego, że nie może być tak w sytuacji, o której mówił pan poseł, kiedy zgłaszamy odzyskanie lokalu z tym, że chcemy w nim sami zamieszkać, a w obecnym projekcie nie ma przepisów, które mówiły o konsekwencjach, jeżeli nie doszło do zamieszkania przez właściciela, tylko po prostu był to pretekst. Państwo deklarujecie teraz przywrócenie tego rozwiązania, co każe nam ocenić to na nowo, żeby zobaczyć, jak to będzie ujęte, ponieważ dziś, w tej wersji, wskazujemy to jako istotną wadę.

Także ostatnio poruszony przepis, czyli ten o niestosowaniu sankcji w sytuacji, kiedy... W przepisie obecnie brzmi – „polegający na powstrzymaniu się od opłacenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu”. W tym brzmieniu raczej odnosiliśmy to do faktycznego powstrzymania się od płacenia opłat, czyli nieuiszczania rachunków za prąd niż do rozwiązania umowy, bo przepis jest sformułowany właśnie w ten sposób. Rozumiem, że nie taka jest jego intencja i to także każe nam spojrzeć na niego w inny sposób.

Dlatego, jeżeli zgodnie z tym, co było tu proponowane przez pana przewodniczącego, że dzisiejsza podkomisja jest takim wstępnym omówieniem tego projektu, to przy ocenie jego poszczególnych rozwiązań musimy się dziś wstrzymać, bo bezprzedmiotowe będzie ich omawianie i wskazywanie wobec nich negatywnego stanowiska, jeżeli już sam poseł wnioskodawca deklaruje ich zmianę i to, jak już na przykład widzimy, w dwóch istotnych dla nas punktach. Na dziś ta propozycja stanowiska była negatywna, ale minister, mój przełożony, zdecyduje zapewne po zmianie projektu i zobaczeniu, jaka byłaby ostateczna wersja podejścia do tego projektu przez rząd. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę, panie pośle.

Poseł Maciej Tomczykiewicz (KO):

Bardzo chciałbym dopytać jeszcze ministerstwo, bo rozumiem uwagi, że są one uzależnione od ostatecznego kształtu. Natomiast tutaj deklaracja ze strony pana posła, że ten zapis, który istnieje w ustawie, o tym, co się stanie, jeżeli tego lokalu nie obejmie faktycznie właściciel czy rodzina, i że to będzie fikcyjne, że on zostanie przywrócony, no to myślę, że nic nie stoi na przeszkodzie, żeby się państwo jako ministerstwo wypowiedzieli co do samego przepisu. Bo rozumiem, można powiedzieć – przepis jest ogólnie dobry, ale trzeba zabezpieczyć sytuację,

w której to działanie byłoby pozorne po to, żeby uwolnić ten lokal od dotychczasowego najemcy. Ale fakt, że w tym projekcie tego nie ma, a pan poseł zadeklarował, że przywróci to rozwiązanie na wypadek fikcyjności działania, no to sama idea prawa do objęcia własnego lokalu na własne potrzeby bez tego okresu, który teraz jest wymagany, czego w ogóle nie da się zrobić w przypadku osób po 70. bodajże roku życia, to jest w ogóle niemożliwe odzyskanie własnego lokalu na własne potrzeby, no myślę, że to jest wystarczająca informacja, żeby się na ten temat wypowiedzieć. Bo ten dodatkowy element wspomniany nie definiuje tego pierwszego problemu. Jest elementem, który można rozpatrywać osobno do tego założenia, a tu mnie bardzo interesuje stanowisko ministerstwa w tej sprawie. Czy ministerstwo jest za tym, żeby ułatwić możliwość obejmowania przez właściciela lokalu na własne potrzeby, czy jest przeciwnikiem takiego rozwiązania? Bo szczegółowo to rozwiązanie my sobie tu możemy w Komisji wypracować. Natomiast mnie interesuje kierunek myślenia ministerstwa na temat tego rozwiązania.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę o odpowiedź.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Odpowiem tak – w stanowisku rządu, które mieliśmy przygotowane i skierowaliśmy do uzgodnień, wskazaliśmy, że obecny trzyletni okres tego wypowiedzenia jest faktycznie długim okresem i możliwe byłoby jego skrócenie. Natomiast kwestią jest to, czy pół roku to jest okres wystarczający i czy nie powinien to być może być okres dłuższy. I tak jak mówię – tutaj głównie też skoncentrowane było nasze stanowisko na kwestii tego, że po pierwsze okres jest skrócony, po drugie, nie ma żadnej możliwości sprawdzenia czy osoby, które właśnie skorzystają z tego przepisu, wypowiedzą umowę i czy faktycznie potem będą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe w tym mieszkaniu. Więc po pierwsze, przywrócenie tego założenia, czyli tej kontroli czy możliwości powrotu, byłoby na pewno krokiem w dobrą stronę. Drugie pytanie dotyczy tego, jak długi byłby ten okres. Ja nie mogę teraz odpowiedzieć, bo nasze stanowisko dzisiaj wskazywało, że jest za długi i można rozważać jego skrócenie. Czy do sześciu miesięcy? Tu musiałby mój minister podjąć decyzję. Mówiąc otwarcie, nasze wątpliwości dotyczą też innych przepisów i chociażby nie wiem, jak zostaną uwzględnione uwagi Sądu Najwyższego w zakresie punktu pierwszego o doręczeniach, o tej korespondencji, bo w nim też znajdujemy pozytywne elementy, jak chociażby to, że właśnie po wygaśnięciu, przed wydaniem wynajmującemu lokalu tego adresu do korespondencji. To wydaje się kierunkiem w dobrą stronę. Natomiast druga część tego przepisu, regulująca doręczanie pism przez komornika i przez sąd, która w brzmieniu tego przepisu w zasadzie będzie mówiła, że one są skuteczne, jeśli powiadomiony został właściciel, to skąd sąd albo komornik będzie o tym wiedzieć? Jak to weryfikować? Ta konstrukcja w tym drugim zakresie była dla nas kontrowersyjna. Ale sam przepis, to jego pierwsze zdanie – tak można powiedzieć – było oceniane pozytywnie.

Wątpliwości budzi punkt drugi, czyli kwestia regulowania samym Kodeksem cywilnym kwestii najmu przez prywatnych właścicieli, a pozostawienia samorządów w art. 8a. Pomijając to, że sama konstrukcja, dlaczego jeden najemca i właściciel w kontekście równości prawa ma być traktowany inaczej niż drugi, to jest jedno. A dwa, czy skrócenie okresu wypowiedzenia, w zasadzie z trzech miesięcy do jednego – z miesiąca na miesiąc – jest działaniem kierunkowym? To ocenialiśmy na przykład negatywnie.

I tak przy każdym konkretnym przepisie, gdyby było jego omawianie, nasze stanowisko ogólnie miało jako konkluzję stanowisko negatywne. Ale tak jak mówię – jeżeli zmiany będą w niektórych przepisach, będziemy musieli to zweryfikować i zobaczyć, czy wtedy możemy zmienić to stanowisko, czy powiedzieć, że ono jest częściowo pozytywne, a tylko część przepisów byśmy kwestionowali. Jak mówię – dziś przychodzę na Komisję i o tych zmianach, które pan poseł wnioskodawca deklaruje do wprowadzenia, usłyszeliśmy dopiero teraz. A jak mówię – nie jestem upoważniony do tego, żeby taką decyzję dziś podjąć, bo robi to minister, który kieruje moim resortem.

Poseł Maciej Tomczykiewicz (KO):

Rozumiem. Bardzo dziękuję, bo już jestem bogatszy o jakąś kierunkową informację. Natomiast z całą pewnością byłoby wskazane na przyszłość, żeby, jak państwo oceniacie jakiś przepis i uważacie jako ministerstwo, że on jest kierunkowo akceptowalny – dajmy przykład tego pół roku,

że kierunkowo jest akceptowalne, bo 3 lata to jest za długo, ale pół roku to może być za krótko – to fajnie by było, gdyby ministerstwo nie mówiło w takim wypadku – my to oceniamy negatywnie, bo pół roku jest za krótko, tylko żeby wychodziło jednak z pełniejszą informacją do posłów, którzy przygotowują projekty, i mówiło – kierunkowo dobrze, ale uważamy na przykład, że to powinien być rok albo półtora. Żeby też posłowie wnioskodawcy, przygotowując projekt i prowadząc ten dialog z ministerstwem, nie dostawali tylko takiej krótkiej odpowiedzi – nie, bo tam znaleźliśmy coś, co nam nie pasuje, ale też, żeby wychodzić trochę naprzeciw, żeby wskazywać – nie, ale jak państwo zmienia to i to, to wtedy to będzie akceptowalne, bo podoba nam się kierunek. Wtedy z całą pewnością nam wszystkim łatwiej będzie nad tym pracować i będziemy lepiej rozumieć intencje ministerstwa. Bardzo dziękuję na tym etapie.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę pana posła Ćwika.

Posel Sławomir Ćwik (Centrum):

Ja z kolei chciałem się dopytać o tę zmianę proponowaną w art. 11 i zapis o możliwości wypowiedzenia najmu w przypadku zwłoki z zapłatą jednomiesięcznego czynszu. Po pierwsze, mam wątpliwość, czy w przypadku zwłoki z zapłatą jednomiesięcznego czynszu mamy zwłokę, czy opóźnienie. I tutaj, no w tej sytuacji, de facto nawet jak traktować właśnie, ile to jest zwłoka – czy jeden, dwa dni, czy tydzień...

Posel Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Jeden pełny okres.

Posel Sławomir Ćwik (Centrum):

No tak. Ale rozumiem, że jeżeli ktoś ma zapłacić do 10 dnia miesiąca i nie zapłacił, no to pozostaje jakby nie zapłacił za pełen okres czynszu, czyli już ma jednomiesięczną zaległość.

Posel Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Szanowny panie pośle, mówimy tutaj o wypowiedzeniu. Jeżeli ktoś nie zapłacił czynszu za jeden miesiąc, bez względu na to, czy to jest opóźnienie, czy zwłoka, wtedy można wezwać go do uregulowania tego miesiąca. Jeżeli ktoś nie ureguje w drugim miesiącu, to wtedy można taką umowę wypowiedzieć. Generalnie jest tak, że od momentu, jak się ktoś dowiaduje, że ma problem z kimś, kto mu nie będzie płacił, do momentu wejścia na ścieżkę sądową, to jest 5 miesięcy niezapłaconego czynszu, a my to chcemy skrócić do 3. A de facto osoba, która z jakichś powodów nie zapłaciła, nie ma tylko miesiąca, ma dwa, bo za jeden miesiąc nie zapłaciła, a ma wezwanie z miesięcznym terminem.

Posel Sławomir Ćwik (Centrum):

Czyli rozumiem – jeżeli ktoś na przykład 10 nie zapłacił, 11 wysyłamy mu wezwanie, wyznaczając miesięczny dodatkowy termin, odbiera je 15, to 15 następnego miesiąca, jeżeli nie zapłaci, istnieje możliwość rozwiązania najmu.

Posel Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Tak.

Posel Sławomir Ćwik (Centrum):

Czyli mamy de facto sześć tygodni. I chodzi mi o to, że czasami w sytuacjach losowych, niezawinionych przez stronę, może do takiego opóźnienia dojść.

Posel Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Tutaj właśnie dlatego tak mocno akcentujemy, żeby szczególnie sąd rozróżniał, kiedy jest opóźnienie, a kiedy zwłoka. Ale to nie jest sześć tygodni, bo to jest miesiąc niezapłaconego czynszu plus tam do 10, o którym pan mówi, i dopiero miesiąc. To jest 10 tygodni.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę bardzo.

Członek Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik” Anna Grybel-Kloc:

Dziękuję bardzo. Anna Grybel-Kloc, Stowarzyszenie „Mieszkanicznik” i osoba, która od 15 lat działa na rynku najmu, pracuje z właścicielami i z najemcami. Jeśli chodzi o skrócenie okresu wypowiedzenia, to nam chodzi o skrócenie tej całej drogi, kiedy możemy wejść właśnie na ścieżkę

sądową, tak jak pan poseł podkreślał. Więc to wypowiedzenie nie następuje po miesiącu, bo każde wypowiedzenie jest skuteczne dopiero na koniec miesiąca. Więc tutaj po miesiącu wysyłamy wezwanie i dopiero po dwóch miesiącach de facto wypowiadamy z miesięcznym okresem, więc mamy trzy miesiące zamiast pięciu. I to jest – naprawdę, przy dzisiejszych stawkach czynszowych – już duża kwota przy pięciu miesiącach. Weźmy też pod uwagę, że my mówimy o utraconym czynszu przez właściciela, ale przez te wszystkie miesiące – obecnie pięć miesięcy – właściciel musi ponosić opłaty do wspólnoty mieszkaniowej bądź spółdzielni, które na dzień dzisiejszy to są kwoty rzędu około 1000 zł. Więc mówiliśmy tutaj o rachunkach, które właściciel musi pokrywać, typu prąd czy gaz, ale to są kwoty dużo mniejsze niż same opłaty do wspólnoty, których nie da się nie płacić. Właściciel musi je ponosić, bo po prostu zostaje dłużnikiem.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę, panie pośle.

Posel Zdzisław Gawlik (KO):

Jeżeli można, panie przewodniczący, państwo posłowie, szanowni państwo, ja powiem tak – na pewno temat jest. To nie jest tak, że tematu nie ma, bo dzisiaj system jest tak zorganizowany czy tak przyjęty, że prawa wynajmującego są traktowane po macoszemu i system ochrony jest tak dzisiaj pomyślany na potrzeby najemcy, że ten wynajmujący zawsze jest w trudnej sytuacji. Ale oczywiście, podejmując tego typu inicjatywę legislacyjną, trzeba wszystkie te zmiany osadzić w systemie, który jest i odnieść do rozwiązań, które już przy niektórych relacjach między podmiotami czy stronami kontraktu obowiązują, a nie odrywać tego wszystkiego od rzeczywistości. Czyli problem jest i uważam, że trzeba nad tego typu projektami, tego typu ustawami pracować.

Ale po pierwsze, nie podoba mi się to, o czym mówił również przedstawiciel MRiT, na temat wprowadzonego tutaj modelu gradacji ochrony własności. Uważam, że to nie może być po prostu inaczej traktowane, traktowana własność jednego typu od własności innego typu. Jeżeli będziemy te gradacje wprowadzać, to w zasadzie cały system przewracamy i wracamy do sytuacji, która istniała przed 1990 r., kiedy zastanawialiśmy się nad tym, dlaczego jedna własność jest lepsza od drugiej. Także ja byłbym tutaj – jeżeli próbujemy rozłożyć te ryzyka tak, jak powinny być w należyty sposób rozłożone – nie premiowałbym własności prywatnej, ale traktował tę własność jednolicie.

Kwestia druga to kwestia prawa do wypowiedzenia umowy. Po pierwsze, czynsz nie musi być miesięczny i tak dalej. My tu zakładamy, że czynsz będzie miał tylko charakter miesięczny. Ja tutaj nawiązuję do innych skutków niedochowania umowy, jakie występują na przykład w umowie sprzedaży na raty. Tam, o ile mnie pamięć nie myli, są dwa terminy płatności. Uchybienie dwóm terminom płatności upoważnia do podejmowania jakichś kroków. Na pewno ta substancja mieszkaniowa, pod względem wartości i znaczenia dla jednej i drugiej strony, musi być zupełnie inaczej traktowana niż rzecz ruchoma, która może być przedmiotem sprzedaży na raty, a tamta ochrona kupującego na raty jest dalej posunięta niż w tym przypadku. Uważam, że tutaj trzeba by szukać jakiejś analogii, a nie próbować rozwiązaniem uratować sytuację wynajmującego, wprowadzając tutaj rozwiązania, które narażają się na pewne zarzuty, bo z jakiegoś powodu budowaliśmy przez te ostatnie lata cały model ochrony najemcy. Z jakiegoś powodu żeśmy to robili i mając świadomość potrzeby intensyfikowania ochrony wynajmującego – żeby nie wylać dziecka z kąpielą.

I ostatnia sprawa, dla mnie tutaj również budząca pewne wątpliwości, to kwestia odzyskania prawa do lokalu. Bo to również nie jest tak – my tutaj nawiązujemy do prawa własności. Prawo własności jest zdefiniowane w Kodeksie cywilnym w art. 140 i to prawo nie ma również charakteru absolutnego, bo mamy tam pewne klauzule generalne, które nie pozwalają stawiać w pewnych okolicznościach i sytuacjach wyżej interesu właściciela nad interesem pewnego podmiotu, posiadacza i tak dalej. Ja tutaj nie chcę szerzej nawiązywać, ale to jest dobra książka, mimo że z okresu dość odległego, bo z 1984 r., profesora Waleriana Pańki, na temat prawa własności i jego współczesnych funkcji, która pokazuje, że my czasami odwracamy te sytuacje, próbując załatwić pewne sprawy.

Projekt jest potrzebny, bo widać, że dzisiaj sytuacja wynajmującego jest o wiele mniej sprzyjająca tego typu aktywności, działalności, że dalej chroniony jest najemca, ale trzeba tutaj wyważyć te rozwiązania i przemyśleć pewne proponowane w tej ustawie rozwiązania, począwszy od gradacji własności, bo ja uważam, że na to nie powinniśmy się godzić – że własność prywatna jest lepsza od publicznej. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Ja widzę stronę społeczną, ale jeszcze pan poseł Ćwik.

Poseł Sławomir Ćwik (Centrum):

Z tym zróżnicowaniem własności, to ja jednak bym się zastanawiał, czy nie rozważyć tego, co wynika po prostu z faktu, że gminy jako cel działalności, jako jeden ze swoich obowiązków, mają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, mieszkańców gminy. Natomiast nie ma takiego obowiązku po stronie właścicieli prywatnych.

Poseł Zdzisław Gawlik (KO):

Nie każde mieszkanie na tym zarabia. To po prostu jest kwestia ryzyka.

Poseł Sławomir Ćwik (Centrum):

Oczywiście, że tak. Natomiast tutaj bym się doszukiwał o tyle zróżnicowania, jeśli chodzi o możliwość korzystania ze swojego prawa własności, że jest to jedno z zadań własnych gminy, które ma obowiązek spełniać, a z kolei właściciel prywatny nie ma. I dlatego to być może bym dopuszczał.

Poseł Zdzisław Gawlik (KO):

Ja nie. PKS komunalny nie jest bardziej chroniony niż prywatny i tak dalej. Tam, gdzie ingerujemy po prostu w sposób ochrony, traktowania własności, ja byłbym daleki od akceptowania tego typu rozwiązań. Ale to jest moje zdanie.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Proszę stronę społeczną.

Właścicielka agencji detektywistycznej Małgorzata Marculewska:

Małgorzata Marculewska, strona społeczna. Chciałam się odnieść tutaj do art. 11 ust. 2 pkt 2, dotyczącego skrócenia okresu wypowiedzenia i do słów pana posła, który mówił, że nie możemy doprowadzić do tego, że wypowiedzenie ruchomości, umowy o ruchomość, będzie dłuższe niż wypowiedzenie umowy o nieruchomości. Ja się z tym nie zgadzam, bo art. 672, który jest powoływany w ekspertyzach, mówi o tym, że przy najmie rzeczy ruchomych brak płatności za pełne dwa miesiące uzasadnia nie wypowiedzenie, a rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym.

Poseł Zdzisław Gawlik (KO):

Tam jest wezwanie. Tylko ja mówię – sprzedaż na raty. Tam się kolejne dwa okresy też pojawiają, ale nawiązuje to do pewnego systemu, który jest w prawie prywatnym przyjęty.

Właścicielka agencji detektywistycznej Małgorzata Marculewska:

OK. Chodziło mi o to, że...

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Czy pani chce dokończyć, bo widzę ministerstwo?

Właścicielka agencji detektywistycznej Małgorzata Marculewska:

Tak, proszę, może ja ustąpię i jeszcze wrócę do...

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dobrze, to proszę pana z ministerstwa.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Chciałem zwrócić jeszcze uwagę przy okazji akurat tego przepisu, że w przypadku najmu mieszkania mamy taki instrument, który zabezpiecza właściciela, w postaci kaucji, która może być nawet 12-miesięczna przy stosunku najmu, i to ona ma być takim... Tak, ale jest to decyzja właściciela. Ten przepis nie uzależnia tak naprawdę swojego stosowania od kwestii kaucji. Znaczy czy ona jest, czy nie, daje możliwość wypowiedzenia umowy po miesiącu de facto czy po dwóch miesiącach, podczas gdy na przykład najemca mógł wnieść kaucję trzy- albo czteromiesięczną, czyli tą, która zabezpiecza właśnie ponoszenie opłat związanych z nieruchomością. W lokalach komunalnych albo w społecznym budownictwie czynszowym kaucje są wnoszone, a przepis będzie stosowany także i w tych przypadkach. Więc o ile możemy rozmawiać o kwestii tego wypowiedzenia i tych argumentacjach, które państwo podnoszą, to pomijają one kwestię tego,

że na przykład w tym przepisie, w sytuacji, kiedy kaucja jest wniesiona, zastosowanie być może powinno być inne. To tak chciałem tylko dodać.

Posel Maciej Tomczykiewicz (KO):

Ja chciałem tylko zapowiedzieć, że jeżeli przedstawiciele ministerstwa znajdą mi umowę na lokal mieszkalny, za którą opłacono kaucję trzymiesięczną, to stawiam jedno dobre wino. A jak znajdziecie państwo czteromiesięczną, to stawiam dwa dobre wina dla każdego z panów.

Posel Sławomir Ćwik (Centrum):

Za 12-miesięczną jeszcze powinien być bonus. Natomiast nie, tak na poważnie, myślę, że to jest bardzo trafna uwaga i myślę, że ona też jest ewentualnie do rozwiązania, że można ten okres wypowiedzenia uzależnić od wniesionej kaucji i powiązać to z liczbą miesięcy, za które kaucja jest wniesiona. Tutaj też tak samo to wydłużyć, zrobić po prostu wprost odesłanie, że jeżeli jest wniesiona kaucja, to w zależności od tego, za ile miesięcy.

Przewodniczący posel Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Czy jeszcze strona społeczna? Bardzo proszę.

Właścicielka agencji detektywistycznej Małgorzata Marculewska:

Jeszcze raz się przedstawię. Małgorzata Marculewska, jestem właścicielką agencji detektywistycznej i od wielu lat zajmuję się sprawą dzikich lokatorów. W swojej karierze przerobiłam mniej więcej 100-150 takich przypadków. Przybliżając państwu, jak wygląda praktyka, to są to łyzy, rozbite małżeństwa, stany depresyjne, a także próby samobójcze. I tutaj nie mówię o eksmitowanych lokatorach, a o doprowadzonych do desperacji właścicielach mieszkań, którzy pozostają bez wsparcia państwa. Podam trzy przykłady z tych wszystkich spraw, które prowadziłam.

Lokatorka wynajęła mieszkanie razem z dzieckiem. Do właściciela nieruchomości bardzo szybko doszły informacje, że wprowadził się tam mężczyzna z dwójką innych dzieci. Kiedy przestali płacić za najem, było to w drugim miesiącu od wynajęcia nieruchomości, właściciel nie mógł się do nich dodzwonić, więc udał się do mieszkania. Kiedy lokatorka otworzyła drzwi, powiedziała, że jeżeli przyjdzie tutaj raz jeszcze, to założy mu sprawę o molestowanie jej córki. Na szczęście rozmowa ta została nagrana, bo w przeciwną sytuację, poza ogromnymi stratami finansowymi – bo było to czwarte z rzędu mieszkanie okupowane przez tą lokatorkę – właściciel mieszkania byłby jeszcze oskarżony o molestowanie.

Przypadek drugi. Emerytka miała kawalerkę po swoich rodzicach. Wynajęła tą kawalerkę, z czego opłacała swoje leki. Wynajęła ją kosmetyczkę, która jeździła na drogie wakacje, chodziła po drogich restauracjach, zdjęcia dodawała w mediach społecznościowych i nie płaciła za najem. Emerytka musiała sprzątać klatki schodowe, żeby utrzymać się i utrzymać właśnie tą lokatorkę, która jeździła w tym czasie na drogie wakacje i spędzała czas w restauracjach.

Przypadek trzeci. Wynajęte mieszkanie w Szczecinie Litwinowi, który wiele lat mieszkał w Polsce. Praktycznie od początku przestał płacić za najem mieszkania. Kiedy właściciel zapytał go, czy zamierza regulować należności, powiedział, że nie, bo starał się o mieszkanie socjalne i dostał informację, że w Szczecinie w sprawach pilnych na mieszkanie socjalne czeka się ponad 12 lat. I gdzieś na forach internetowych przeczytał, że jeżeli wynajmie mieszkanie i dojdzie do eksmisji, to wtedy lokal socjalny trzeba mu zapewnić.

Mogłabym tych przypadków naprawdę mnożyć i mnożyć, bo tak jak powiedziałam, już w swojej karierze zajmowałam się wieloma. I ja tutaj nie mówię o biednych ludziach, bo wiercie mi państwo, że ja nie spotkałam się ani z jednym dzikim lokatorem, który nie płacił, bo był biedny. Mówię tu o ludziach, którzy żyją ponad stan, o influencerach i innych osobach, które po prostu mówią wprost – teraz ty będziesz mnie utrzymywał. Uczciwy człowiek, który znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, idzie do właściciela, stara się negocjować, ustalać prolongaty, płatności ratalne. Nie jest dzikim lokatorem. Ja przynajmniej z takim przypadkiem się nie spotkałam.

Jeżeli chodzi o temat dzikich lokatorów w mojej agencji detektywistycznej, to najtrudniejszy czas to był czas pandemii, kiedy w ogóle wstrzymano możliwości eksmisyjne. Kiedy ogłoszono lockdown, ludzie bali się, że upadną banki albo że inflacja będzie tak duża, że ich oszczędności, założymy w granicach 200-300 tys. zł, które dzisiaj są coś warte, po pandemii mogą znaczyć niewiele. Wtedy wpadli na pomysł, że zainwestują w nieruchomość, bo wtedy nie stracą swoich pieniędzy. W perspektywie kilku miesięcy okazało się, że rata kredytu wzrosła o 100%. W sytuacji, kiedy trafiło się na dzikiego lokatora i trzeba było nie dość, że płacić za niego wszystkie rachunki, to jeszcze czynsz do spółdzielni, bardzo szybko się okazywało, że osoba, która posiadała stabilną

sytuację finansową i oszczędności, stawiała się – zwykle mówiąc – dłużnikiem. I co gorsze, te osoby mówiły mi wprost, że to, że tracą finanse, jest dla nich rzeczą drugorzędną, bo tak naprawdę rozpada się ich małżeństwo i rodzina, bo problemy finansowe i konieczność utrzymywania obcych osób i brak wsparcia państwa, powodują, że są doprowadzeni po prostu do desperacji.

Obecnie doprowadziliśmy do sytuacji, że Polska ma jedne z najbardziej liberalnych przepisów, jeżeli chodzi o lokatorów. Nawet Hiszpania, która wcześniej miała te przepisy, już w części je zmieniła. Dzisiaj Polska staje się krajem, który w tej kwestii staje bardziej po stronie oszustów niż po stronie osób oszukiwanych. Pod koniec lutego 2026 r. Parlament Europejski przyjął stanowisko dotyczące kryzysu mieszkaniowego w UE. W tym dokumencie podkreślono, że prawo własności jest prawem fundamentalnym. Okupacja nieruchomości rodzi niepewność prawną i społeczną. Państwa członkowskie powinny zapewnić sprawne wykonywanie eksmisji po wyroku. Ochrona socjalna nie może doprowadzić do trwałego pozbawienia dostępu do nieruchomości jej właściciela. Jednocześnie zaznaczono, że wsparcie dla osób w trudnej sytuacji, czyli mieszkania komunalne i pomoc finansowa, powinno być rozwijane równolegle, ale nie kosztem własności prywatnej.

Jeżeli chodzi o temat dzikich lokatorów, to proszę sobie wyobrazić, że posiadacie państwo mieszkanie i dzikiego lokatora, który nie płaci za czynsz, nie płaci za media, nie możecie się zbliżyć do lokalu, bo grozi wam zarzut naruszenia miru domowego. I na koniec jeszcze z ogromnym uśmiechem na ustach słyszycie – nie będę żył na koszt matki, teraz ty będziesz mnie utrzymywał. Tak wygląda ta rzeczywistość.

Krótko podsumowując, obecnie obawa przed wynajmem nieruchomości przez właścicieli jest efektem tego, jakich zaniechań przez lata dopuścił się ustawodawca i jak bardzo obecne przepisy utrudniają wypowiedzenie umów najmu i eksmisję z lokalu. Przez to właściciele boją się wynajmować mieszkania. Powstaje też ogromne poczucie niesprawiedliwości, które wynika z braku wsparcia obywateli przez państwo.

Chciałam jeszcze powiedzieć, że przed wyborami każdy poseł mówi, że chce uczciwej Polski dla Polaków i myślę, że ta ustawa tak naprawdę to zweryfikuje, bo istotą stosunków cywilnoprawnych jest równość podmiotów po obu stronach tego stosunku. Aktualnie, jeśli chodzi o stosunek najmu lokali mieszkalnych, to ta równowaga została mocno zachwiana na niekorzyść wynajmujących. Dążymy do tego, aby ten balans przywrócić. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę stronę samorządową.

Pełnomocnik zarządu ds. legislacyjnych Związku Miast Polskich, sekretarz Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Marek Wójcik:

Panie przewodniczący, państwo posłowie, szanowni państwo, Marek Wójcik, Związek Miast Polskich. Ja dziękuję panu przewodniczącemu za podjęcie inicjatywy rozmowy o tej ustawie na takim etapie jeszcze wcześniejszym niż pierwsze czytanie. I właściwie moją wypowiedź mógłbym skrócić, szczególnie po tym, jak słuchałem pana posła wnioskodawcy, do prośby o to, aby państwo, po wprowadzeniu korekt, o których mówił pan poseł, zechcieli w trybie art. 36 ust. 6 i 7 regulaminu Sejmu przekazać organizacjom samorządowym wchodzącym w skład Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu ten projekt do zaopiniowania. My mamy wówczas 14 dni na to, żeby opinię przedstawić i bardzo pana posła zachęcam do skorzystania z tej możliwości. Wówczas będziemy mogli do tej wersji bliższej ostatecznej się odnieść. Dzisiaj bowiem pan poseł, i za to jestem wdzięczny, kilkakrotnie podnosił, że jesteście państwo otwarci na korektę i na wysłuchanie praktyków. Ja chcę powiedzieć, że podzielał wszystkie głosy, które mówiły o tym, że mamy w Polsce nierównowagę między najemcą a wynajmującym i właściwie historycznie, z roku na rok, ta równowaga była coraz bardziej zaburzana. Dlatego każdy ruch z naszego samorządowego punktu widzenia, który będzie próbował szukać rozsądnego balansu, popieramy.

My mamy jako jednostki samorządu terytorialnego spory kłopot, szczególnie w stosunku do lokali komunalnych. My wyceniamy to w skali kraju w tej chwili już nawet na kwotę przekraczającą 10 mld zł, jeżeli chodzi o lokale komunalne. Mówię o kwocie głównej z odsetkami. Wobec tego to jest duży problem, jeżeli chodzi o lokale komunalne i mamy rzeczywiście do czynienia z takimi sytuacjami, o których tu państwo mówiliście, świadomego unikania opłat. Co ciekawe, my przez lata próbowaliśmy zachęcać tych, którzy nie wnoszą opłat, do tego, żeby chcieli odpracowywać. I to jest formuła dobra, ale mamy ciekawe zjawisko społeczne polegające na tym, że są miasta, w których rzeczywiście ten mechanizm działa. Jak tak potem popatrzeć, kto w tych miastach sprząta klatki schodowe, kto sprząta obszar dookoła, to są najemcy, którzy

mają problemy z różnych powodów z płaceniem czynszu i próbują w ten sposób odpracować. Jest to zjawisko korzystne. Niestety są też takie miasta, w których bardzo trudno wprowadzić tego typu rozwiązania. Ale to wskazuje tylko na to, że rzeczywiście skala problemu jest duża. Dlatego każde zjawisko, które skróci proces, umożliwi nam skrócenie procesu dochodzenia do naszych praw, mówię z perspektywy najemcy, też oceniamy pozytywnie. Podziela tu zdanie też pana dyrektora Tetzlaffa w zakresie szukania balansu między tymi terminami, bo ten okres przejściowy po pierwsze wydaje się, że rzeczywiście trzeba by było nieco wydłużyć. Nieco to nie oznacza wiele, ale te 6 do 9 miesięcy to, sądzę, jest rozsądny termin.

Natomiast bardzo też popieramy tę część projektu, która dotyczy wprowadzenia możliwości prawnych pozwalających wynajmującemu skorzystać z lokalu na powrót na swoje własne cele mieszkaniowe. Ja też mógłbym przytaczać przypadki, które są zaskakujące, gdzie właściciele lokalu nie mogą doprowadzić do jego zwrotu i zamieszkują często z rodziną w warunkach przedziwnych, mimo że posiadają zupełnie dobry lokal, którego najemca nie chce opuścić.

Natomiast wydaje mi się, że także potrzeba tutaj ten projekt uzupełnić o kilka przepisów prawa materialnego powiązanych z tymi propozycjami, które państwo wnosicie. Tu przykład – art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, który dotyczy możliwości podwyższania opłaty czynszowej. Tak więc tu państwa propozycja rzeczywiście dla naszych samorządowych lokali ułatwiałaby zmiany w tym zakresie części, natomiast dla pozostałych innych najemców niestety obowiązywałaby ta dziewiątka i to dalej byłoby 6 lat.

Mamy też prośbę o to, żeby jeszcze raz rozważyć ten zapis, który jest w art. 1 w trzeciej poprawce, dotyczący wynajmujących, którzy przekroczyli 75 lat. Tam jest propozycja, która mówi o tym, że praktycznie rzecz biorąc takiej osoby nie moglibyśmy eksmitować z lokalu do śmierci, w sytuacji, kiedy, mimo że on nie wnosi opłat, nie posiada żadnego innego tytułu prawnego oraz osoby, które mają w stosunku do niego obowiązki alimentacyjne, tegoż nie realizują albo nie ma takich osób. No muszę powiedzieć, to jest dobrze i źle, ale takich osób będziemy mieli coraz więcej. W związku z tym wydaje się, że tu trzeba znaleźć jakiś inny mechanizm prawny, który będzie można zastosować.

I powiem też o jednej rzeczy, której nie ma w tym projekcie także, a która znakomicie by nam się przydała, i mam nadzieję, że wszyscy obecni na tej sali przyklasną tej propozycji. Otóż chodzi o to, że my wciąż mamy gigantyczny problem z egzekucją w stosunku do osób, które zarabiają płacę minimalną. To jest w ogóle przedziwne zjawisko. Jest takich osób już 3,6 mln w Polsce. I tutaj, drodzy państwo, w tej sprawie zarówno środowisko komorników, MS zresztą także sugerują, że chętnie by poparli taki projekt, który będzie dokonywał korekty w tym zakresie. My ze strony samorządowej proponujemy, aby w przypadku płacy minimalnej 20 do 30% można jednak było zająć na egzekucję należności. W momencie, kiedy ten projekt się pojawił, który zakazywał egzekucji, takich osób było około 1,5 mln. Dzisiaj jest ich więcej i dosyć popularne jest zjawisko, że taka osoba, która ma duże zaległości, świadomie dogaduje się z pracodawcą, że ten wypłaca mu oficjalnie płacę minimalną tylko i wyłącznie, co automatycznie pozbawia nas możliwości egzekucji. W związku z tym nie tylko mówię nas samorządowców, ale każdego wynajmującego. Wobec tego wydaje się, że tutaj jeszcze w kontekście progu ubóstwa, to nie chciałbym tego rozciągać, ale generalnie od płacy minimalnej, która w przyszłym roku ma wynosić 4950 zł, jeżeli tutaj dojdą wszystkie strony do porozumienia, to nawet po odjęciu tych 20 czy nawet 30% zostaje jeszcze daleko więcej, dużo więcej ponad próg ubóstwa. Także to nie powodowałoby oczywiście żadnych perturbacji. I z tym związana ostatnia kwestia. Rzecz jasna należności alimentacyjne mają tutaj pierwszeństwo. Także to już nie mówimy o tego typu osobach.

Ale zakończę raz jeszcze prośbą do pana posła o przekazanie nam, jak państwo będziecie mieli wersję bliższą ostatecznej, do konsultacji i chętnie się wtedy o tym wypowiemy. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję za ten głos. Ja tylko dopowiem panu Wójcikowi, że wystarczy odpowiednio, dobrze zredagowane pismo z odpowiednim artykułem z Kodeksu pracy i przedsiębiorca, właściciel firmy tudzież – nie wiem – kierownik jednostki musi po prostu zgodzić się i ta płaca minimalna będzie wypłacona. To nie chodzi o dogadywanie. To jest po prostu dobrze sporządzone pismo z odpowiednim artykułem z Kodeksu pracy. A ja nawet widziałem takie pisma, gdzie wprost ta osoba pisze, że nie zgadza się z komornikiem, nie zgadza się z wyrokiem, jest to dla niego zbyt dużym obciążeniem i nie ma wyboru. I to nawet w poważnych firmach państwowych mecenasi to sprawdzali i takie wypłaty są dochodzone. No to jest trudna sprawa.

Proszę jeszcze stronę społeczną. Widzę dwie osoby. Proszę bardzo.

Pracownik służby zdrowia Karolina Stankiewicz:

Dzień dobry. Karolina Stankiewicz. Opowiem pokrótce swoją historię. 24 grudnia, w Wigilię, zmarł mój tata. Był rozwiedziony. Ja jestem jedyną córką i jedynym spadkobiercą. Tata wybudował dom, mieszkał razem z partnerką w tym domu. Później się okazało, że niestety ja, chcąc wejść na posesję do swojego domu, nie mogę. Byłam z policją. Policja nic nie może zrobić. Złożyłam wniosek o eksmisję. Oczywiście cały czas to trwa i nie wiadomo tak naprawdę, jak sprawa się zakończy.

Najgorsze jest w tym wszystkim to, że budynek nie jest odebrany pod względem technicznym. Ja nie mogę wejść z geodetą. Próbowalam z trzema geodetami rozmawiać, żeby weszli ze mną. Nie wyrazili zgody. Powiedzieli, że dopóki sytuacja się nie unormuje, nikt ze mną nie wejdzie. To jest pierwszy problem.

Drugi problem – jest tam gaz. Wszystkie próby szczelności, próby szczelności szamba, wszystkie takie rzeczy – to na mnie spoczywa obowiązek zrobienia takich rzeczy. Jeżeli chcę doprowadzić budynek do odebrania technicznego, to ode mnie tego wymaga starostwo. Za to są ogromne kary, jeżeli ja tego nie dopilnuję i tego nie zrobię. Ja, nikt inny.

Byłam też w urzędzie gminy, przepisałam śmieci na siebie. Pani się mnie zapytała, czy ktoś tam mieszka. Ja mówię – no mieszka jedna osoba, partnerka mojego taty. A pani tam mieszka? Nie. To pani i tak ma obowiązek to opłacać. To samo jest za światło, to samo jest za gaz.

Więc proszę państwa, pracuję w służbie zdrowia za minimalną pensję. Mam dwójkę dzieci na utrzymaniu. Dlaczego ja mam ponosić konsekwencje takich rzeczy? Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Proszę bardzo.

Członek Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik” Celina Mierzejewska:

Dzień dobry. Celina Mierzejewska, Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”. Jestem liderem oddziału warszawskiego, gdzie gromadzę około 1000-osobową społeczność warszawskich właścicieli.

Ja chciałam powiedzieć, że znakomita większość najemców jest w porządku. My rozmawiamy o bardzo małej mniejszości, którzy nie są w porządku, a rynek najmu nie istnieje bez najemców. To jest rynek dwóch stron i ci uczciwi, porządni najemcy ponoszą konsekwencje tego odium zła ze strony tej mniejszości. Ta mniejszość nie może regulować naszego całego rynku, który jest bardzo trudny dla właścicieli przy takiej nierównowadze stron. Właściciele boją się trafić na nieuczciwego lokatora, tego nieuczciwego, którego jest mniejszość, ale to się przekłada na większość, na wszystkich. Więc wszyscy kandydaci na lokatorów, żeby obniżyć ryzyko, przechodzą weryfikację. Tego się uczymy na szkoleniach, żeby obniżyć ryzyko w wynajmie. Uczymy się, jak weryfikować, jak stosować najem okazjonalny. To wszystko podnosi koszty, utrudnia obu stronom funkcjonowanie na rynku. A rynek najmu jest bardzo ważny gospodarczo. Przecież zapewniamy tym najemcom dach nad głową i żeby to wszystko miało sens, te prawa powinny być zrównoważone.

Ja bardzo dziękuję panu posłowi, że podjął inicjatywę z tym tematem, bo to wszystko zaszło za daleko. Ustawa ma 20 parę lat i czas to naprawdę naprawić. Gdyby te prawa były zrównoważone, wiele pustych mieszkań trafiłoby z powrotem na rynek, bo ryzyko byłoby zrównoważone i przynajmniej właściciel miałby perspektywę, że państwo stoi po jego stronie. On płaci podatki, płaci podatek od nieruchomości i ma różne obowiązki związane z tą nieruchomością, z zachowaniem jej stanu technicznego i państwo powinno dbać też o swoich podatników. Także państwo polskie nie może dopuszczać do sytuacji, gdy przerzuca obowiązek zapewnienia dachu nad głową na prywatne osoby. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Czy to już wszystkie głosy ze strony społecznej? Nie widzę. Dziękuję. Proszę pana mecenas o komentarz do ustawy.

Legislator Łukasz Nykiel:

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, Wysoka Podkomisjo, szanowni państwo, cieszy nas też ta deklaracja pana posła o poprawkach, które mają być wniesione do projektu, bo my też widzimy konieczność wniesienia takowych, ażeby projekt spełniał wszystkie wymogi zasad poprawnej legislacji.

Powiem, że tu na roboczo z panem posłem rozmawiałem. Przekażemy też nasze uwagi Biura Legislacyjnego do pana posła w celu wykorzystania ich przy pisaniu poprawek. Natomiast na tym etapie chcielibyśmy podzielić się kilkoma takimi wątpliwościami. Nie będziemy może mówić o tym, co jest dobre w projekcie. Jakoś tak zazwyczaj jest, że Biuro Legislacyjne głównie krytykuje, aczkolwiek nie jest też tak, że wszystkie tutaj zapisy oceniamy negatywnie. Natomiast skupię się na tych rzeczach, które w naszej ocenie wymagają poprawy.

I tak, jeśli chodzi o zmianę pierwszą, to było już o tym tutaj trochę mówione. Chodzi nam o drugie zdanie tego art. 6g, czyli korespondencję wysyłaną przez sąd lub komornika. Ona miałaby podlegać tej fikcji doręczenia z art. 6g. To nam się wydaje dosyć problematyczne, biorąc pod uwagę przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w tym zakresie. Mamy szczególne przepisy – art. 139, art. 139¹ KPC i wydaje nam się, że tutaj ta regulacja może iść jednak trochę za daleko.

Druga kwestia, o której chcielibyśmy powiedzieć – tu widzimy wątpliwości, jeden z panów posłów zgłaszał też tę wątpliwość, wydaje mi się, że ministerstwo trochę też to krytykowało, to jest przepis art. 8a, w którym różnicuje się właścicieli w kontekście stosowania tego przepisu. Naszym zdaniem ten przepis może budzić wątpliwości co do zgodności z zasadą równości przewidzianą w art. 32 Konstytucji, bo de facto z punktu widzenia lokatora gwarancje ustawowe w zakresie ustalania wysokości czynszu zależne byłyby od rodzaju podmiotu wynajmującego. Trzeba pamiętać o tym, że ta zasada równości wymaga, aby kryterium różnicowania – bo to też nie jest tak, że zasada równości to jest równość wobec prawa taka absolutna – było relewantne, proporcjonalne oraz związane z innymi wartościami konstytucyjnymi. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wypracowany jest taki test równości. Wydaje nam się, no tutaj to oczywiście poddajemy pod rozważenie, pewnie też, przysłuchując się tej dyskusji, słyszeliśmy, że niektórzy z państwa posłów widzieliby podstawę do tego różnicowania. Natomiast pytanie, czy przynależność wynajmującego do sektora prywatnego lub publicznego jest tym kryterium relewantnym z punktu widzenia ochrony lokatora przed podwyższaniem czynszu. Wydaje się, że potrzeby mieszkaniowe lokatora są identyczne, niezależnie od tego, kto jest właścicielem lokalu. Więc to poddajemy pod rozważenie pana posła, żeby ewentualnie z tego różnicowania zrezygnować.

Kolejna kwestia, która budzi nasze wątpliwości i może też wpływać na ocenę tego projektu, to jest zmiana w art. 17 ust. 1. Mamy dodaną jeszcze jedną przesłankę w zakresie niestosowania tych przepisów ochronnych art. 14 i art. 16. Do dotychczas występujących w przepisie przesłanek dodana jest ta przesłanka zajęcia lokalu – tak to jest tutaj sformułowane w projekcie – na podstawie umowy najmu, która wygasła. Tu widzimy to, iż projektowany pkt 5 nie różnicuje przyczyn, dla których lokator nie opuścił lokalu po wygaśnięciu umowy najmu na czas oznaczony. Pytanie, czy tutaj jednak nie powinniśmy złagodzić ostrza tego przepisu poprzez wskazanie jakichś kryteriów różnicujących. Pozostałe cztery przesłanki, które są zawarte w tym przepisie, można scharakteryzować w ten sposób, że jest to zawinione uchylanie się od różnych zasad – nazwijmy to – współżycia społecznego. Natomiast tu wydaje nam się, że powinniśmy mówić o zawinionym uchylaniu się od opuszczenia lokalu. Wtedy ten przepis nie miałby charakteru takiego wybitnie arbitralnego i nad tym też proponowalibyśmy się zastanowić.

Jeśli chodzi o art. 25d pkt 1, tutaj w kontekście tego art. 17, o którym przed chwilą mówiłem, to chcielibyśmy zwrócić uwagę na to, czy ten przepis nie powinien uwzględniać projektowanego art. 17 ust. 1a. Tu chcielibyśmy zaproponować redakcję taką jak można powiedzieć w druku, z dodaniem – chyba że sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie art. 17 ust. 1a.

Mamy też pewne kwestie do wyartykułowania, jeśli chodzi o zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego.

Pierwsza kwestia to jest sprawa wykazu miejsc prowadzonych przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Pierwsza kwestia jest taka, czy nie powinniśmy zaprojektować wprost przepisu nakładającego na gminę obowiązek prowadzenia i aktualizowania wykazu w samej ustawie.

Po drugie – czy ten przepis nie stoi w sprzeczności z art. 48a ust. 11-13 ustawy o pomocy społecznej? Dlatego że już w tej ustawie mamy przepisy, które nakładają na wojewodę obowiązek prowadzenia rejestru miejsc, w których gmina udziela tymczasowego schronienia w schroniskach dla osób bezdomnych, schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, noclegowniach oraz ogrzewalniach. Teraz pytanie – jeżeli tu wprowadzimy w ustawie o ochronie lokatorów wykaz, który ma być prowadzony na poziomie gminy, czy jest to kompatybilne z tymi

przepisami ustawy o pomocy społecznej, czy tam ewentualnie tego rejestru nie trzeba byłoby skreślić bądź też w jakiś sposób zmodyfikować.

I jeszcze jedna kwestia odnośnie tego rozporządzenia, bo tu jest nałożony obowiązek wydania przez ministra sprawiedliwości rozporządzenia, które miałyby określić szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni. Czyli mamy de facto wskazanie tylko w ustawie, że kieruje się dłużnika, któremu nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, do noclegowni, które znajdują się w wykazie. I to jest jedno zdanie tylko o tym wykazie. Natomiast wszystkie inne pozostałe kwestie są scedowane do rozporządzenia, czyli szczegółowy tryb sporządzania przez gminy tych wykazów miałby być scedowany do rozporządzenia. To też budzi pewne wątpliwości, biorąc pod uwagę, że jednak pewne elementy prowadzenia tego wykazu w naszej ocenie powinny znaleźć się w ustawie. Jest to materia ustawowa. Jedynie kwestie takie typowo techniczne można byłoby scedować do rozporządzenia.

Przechodząc do Kodeksu karnego i tych dwóch regulacji, które są proponowane, to my mamy, jeśli chodzi o takie – można powiedzieć – ogólne uwagi, pewną wątpliwość co do tego sformułowania §1b, bo w projekcie mówi się o tym, iż nie stanowi przestępstwa zachowanie właściciela polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi. W Kodeksie karnym funkcjonują dwa odmienne mechanizmy wyłączania odpowiedzialności karnej. Jeden z tych mechanizmów to jest kontratyp, czyli okoliczność wyłączająca bezprawność czynu lub winę, czyli czyn jest co do zasady legalny lub nie można mu przypisać winy. Natomiast drugi mechanizm to jest ta przesłanka „nie stanowi przestępstwa”. Wydaje się, że intencją projektodawców jest wprowadzenie tutaj, w tym przepisie, kontratypu, a więc uznanie, że działanie właściciela jest prawnie dozwolone. Dlatego też proponowalibyśmy jednak tutaj w art. 191 §1b redakcję „nie popełnia przestępstwa”. Tu należałoby jednak też dookreślić, że chodzi o przestępstwo określone w §1a, bo tylko w tym zakresie §1b może być stosowany. §1a mówi właśnie o tej groźbie w odniesieniu do lokalu mieszkalnego.

I jeszcze dwie kwestie na koniec, też bardzo ważne dla nas.

Po pierwsze, brak przepisów przejściowych, czyli przepisów, które regulowałyby wpływ ustawy na stosunki powstałe pod dotychczasowymi przepisami. Projekt nie zawiera żadnych takich przepisów, czyli nie wiemy, czy nie mamy pewności, jakie przepisy miałyby być stosowane do tych stosunków najmu, które są zawarte przed wejściem w życie ustawy. Czy one nadal trwałyby na podstawie przepisów dotychczasowych i stosować by do nich trzeba było przepisy dotychczasowe, czy też przepisy nowe. To wymaga w naszej ocenie pewnej refleksji ze strony wnioskodawców. Oczywiście możemy przyjąć zasadę działania nowego prawa wprost we wszystkich przypadkach. Natomiast wydaje się, biorąc pod uwagę charakter tych przepisów, które tutaj modyfikujemy, że zasada ochrony praw nabytych powinna tutaj nas kierować raczej w stronę taką, że do stosunków, które zostały zawarte przed wejściem w życie ustawy, należy stosować przepisy dotychczasowe. To nie są tylko same stosunki najmu, bo to są też postępowania, postępowania egzekucyjne, więc tutaj to należałoby rozważyć.

I ostatnia kwestia, to jest vacatio legis. Vacatio legis trzydziestodniowe. Sami wnioskodawcy nawet tu w projekcie wskazują, że zmiany będą wymagały od gmin pewnego przygotowania. Jest też kwestia wydania przez ministra sprawiedliwości rozporządzenia. W sytuacji, kiedy my nie zawrzemy wystarczającego vacatio legis, to minister sprawiedliwości musiałby wydać to rozporządzenie w momencie wejścia w życie ustawy, a ten termin jest wyznaczony na 30 dni od dnia ogłoszenia, czyli bardzo szybko. Tu ewentualnie można byłoby się zastanowić nad nieco dłuższym vacatio legis. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Szanowni państwo, jak rozumiem, pan poseł wnioskodawca jest skłonny przemyśleć, wziąć pod uwagę i przedstawić nam do projektu poprawki. Tak?

Poseł Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Tak. Szanowni państwo, ja przede wszystkim chciałem wszystkim podziękować za dyskusję. Brałem udział w wielu komisjach, ale tak jeszcze nie byłem, gdzie każdy przedstawił merytoryczne uwagi do projektu bez żadnych kłótni.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

To jest specjalna Komisja.

Posel Ryszard Wilk (Konfederacja) – poseł spoza składu podkomisji:

Tak. To jest bardzo specjalna Komisja. Chciałem wszystkim podziękować, od przedstawiciela Związku Miast Polskich, przez panów z MRiT, posłów różnych, podkreślam, różnych ugrupowań i zaproszonych tutaj gości.

Ja jako wnioskodawca, tak jak powiedziałem, biorę pod uwagę te wszystkie rzeczy, które tutaj padły. Naniesiemy odpowiednie poprawki i przygotowany projekt prześlemy państwu do zapoznania się z nim, tak żebyście państwo zobaczyli, jak on będzie wyglądał gotowy. I myślę, że wtedy się spotkamy na kolejnej Komisji, gdzie będziemy mogli procedować go dalej.

Natomiast mam jeszcze taką dużą prośbę, że jeżeli ktoś już teraz wie, że jakiś przepis według niego idzie za daleko lub chciałby, żeby było jakieś doprecyzowanie pomiędzy tą Komisją a kolejną, to bardzo proszę się do mnie zgłosić i te uwagi weźmiemy też pod uwagę, żeby je wprowadzić i faktycznie dojść do konsensusu, żeby uregulować w końcu te problemy, żeby przywrócić tę sprawiedliwość, żeby przywrócić tę równowagę. Bo przypomnę tutaj, że mamy 1,8 mln mieszkań, które stoją puste. Jeżeli część tego zasobu uda się uwolnić, może czynsze się uregulują, być może spadną, natomiast będzie na pewno więcej lokali na rynku. Mamy 8,5% ryczałt, Skarb Państwa pewnie też na tym coś zyska.

Bardzo dziękuję za uwagę i raz jeszcze państwu dziękuję za merytoryczne uwagi oraz dyskusję nad projektem.

Przewodniczący poseł Grzegorz Lorek (PiS):

Dziękuję. Zamykam posiedzenie.