

Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Do druku nr 1121

Warszawa, dnia 19 maja 2021 r.

KRK/VII/420/21

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS
L.dz. DS. 175, 842, 21
19. 05. 2021
Data wpływu.....

Szanowny Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00 – 902 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 08 kwietnia 2021 r. (SPS-WP-020.105.7.2021) dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w imieniu Krajowej Rady Komorniczej w Warszawie uprzejmie informuję, że w ocenie samorządu komorniczego projektowane rozwiązania prawne nie zasługują na akceptację.

Projekt przewiduje uchylenie zapisów zawartych w art. 19f ust. 3, art. 19g ust. 2 i art. 19i ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.). Przepis art. 19f ust. 3 w brzmieniu dotychczasowym statuuje obowiązek załączenia do umowy najmu instytucjonalnego oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał do wydania i opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego we wskazanym terminie oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania, prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Zapis ten stanowi jeden z czynników, mających zachęcić inwestorów do zakupu mieszkań z przeznaczeniem ich na wynajem. Zabezpieczając jednocześnie interesy najemców, ustawodawca wprowadzając w 2017 roku instytucję najmu instytucjonalnego

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-WP.082.105.10.2021

Data wpływu 19. 05. 2021

Strona | 1

Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

słusznie uznał, że niezbędne jest zwiększenie na rynku liczby mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Proponowana zmiana w treści ustawy może jednak budzić poważane obawy. Paradoksalnie wydaje się bowiem, że uchylenie wskazanych powyżej przepisów może nie doprowadzić do ziszczenia zakładanego przez ustawodawcę celu, jakim jest ochrona przed bezdomnością. Natomiast przyczynić się może do zmniejszenia liczby nieruchomości oferowanych na wynajem, a także do wzrostu cen wynajmu, co w konsekwencji przełoży się na niekorzystną sytuację najemców, utrudniając bądź uniemożliwiając im zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Narazi bowiem wynajmujących na konieczność przeprowadzenia długotrwałego i kosztownego procesu o eksmisję, a następnie niejednokrotnie obciąży ich koniecznością zapewnienia najemcy pomieszczenia tymczasowego. Tym samym zachwieje zakładaną pierwotnie przez ustawodawcę zasadą równości stron umowy najmu instytucjonalnego i zabezpieczenia ich interesów.

Jednocześnie projekt przewiduje, że *„właściciel lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym”*. Tym samym wyeliminowanie regulacji zawartej w art. 19f ust. 3 ustawy, a będącej istotą najmu instytucjonalnego, odnosić się ma również do umów zawartych na podstawie obecnie obowiązujących przepisów, a więc odnosić się ma do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie proponowanych zmian. Tymczasem, zgodnie z zasadą *lex retro non agit* prawo nie może działać wstecz. Zasada ta adresowana jest przede wszystkim do ustawodawcy i zakazuje mu stanowić norm prawnych mających mieć zastosowanie do zdarzeń, sytuacji, które miały miejsce i zostały zakończone przed wejściem w życie tych norm. Jak wskazuje Trybunał Konstytucyjny, od zasady tej można odstąpić tylko wyjątkowo, jeżeli przemawia za tym konieczność ochrony innych wartości konstytucyjnych niż bezpieczeństwo prawne i zaufanie obywateli do państwa zagrożone pogorszeniem ich sytuacji prawnej wskutek nałożenia na nich określonych obowiązków z mocą wsteczną.

Tymczasem w omawianej sytuacji brak jest podstaw, by skutkiem wstecznym objąć zdarzenia powstałe na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego. Przy uwzględnieniu

Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

postulatu likwidacji wskazanych wyżej zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, konieczne jest wyraźne wskazanie, że proponowana nowelizacja nie odnosi się do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie proponowanych zmian.

Mam nadzieję, że powyższe uwagi zostaną uwzględnione w dalszym procesie legislacyjnym.

Z wyrazami szacunku,

Prezes

Krajowej Rady Komorniczej

dr Rafał Łyszczek

[opatrzone podpisem elektronicznym]



Signed by /
Podpisano przez:

Rafał Tadeusz
Łyszczek

Date / Data: 2021-
05-19 11:05