

Obecna procedura eksmisji barierą dla rozwoju przedsiębiorczości

Wiele osób zastanawia się: dlaczego w Polsce tak trudno znaleźć mieszkanie do wynajęcia? Dlaczego kamienice w centrach większości polskich miast niszczeją, mimo że wydają się być dobrą inwestycją? Dlaczego w Polsce, w odróżnieniu do krajów Zachodu, nie buduje się całych bloków z założeniem, że mieszkania zostaną wynajęte na przykład studentom? Jedną z głównych przyczyn takiego stanu rzeczy są trudności z eksmisją lokatorów z mieszkań na wniosek właścicieli – a więc trudności z egzekwowaniem fundamentalnego prawa własności.

Wyobraźmy sobie taką sytuację – inwestor chce kupić od miasta kamienicę w centrum jednego z polskich miast. Jest gotów zrobić jej generalny remont, wymienić wszystkie instalacje, jest gotów z pomocą funduszy państwowych i unijnych zrekonstruować jej zabytkowy charakter. Chce jednak później czerpać zyski z wynajmu lokali. I tu pojawia się problem, ponieważ część obecnych lokatorów od lat nie płaci czynszu, zakłóca porządek i nie chce się wyprowadzić. Po ewentualnym zakupie i trzech miesiącach niepłacenia przez nich czynszu ma prawo rozwiązać umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, następnie może udać się do sądu z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania. Po oczekiwaniu na rozprawę sądową z korzystnym dla siebie wyrokiem może iść do komornika. Ten wyznaczy odległy termin eksmisji, następnie po jego upływie eksmituje lokatorów. Lecz jest uprawniony do tego pod warunkiem, że gmina przydzieli lokal zastępczy – jeśli takiego nie ma, lokatorzy nadal mogą mieszkać w obecnym mieszkaniu. Właściciel po kolejnej batalii sądowej może ubiegać się o odszkodowanie od budżetu państwa za to, że nie może zapewnić lokalu zastępczego (zazwyczaj niższe od ceny rynkowej wynajmu¹), lecz lokatorzy nadal mieszkają w kamienicy – uniemożliwiając remont i zniechęcając chętnych na wynajem innych mieszkań. Nic dziwnego, że inwestor z zakupu rezygnuje.

Powyższa sytuacja wynika z obecnych uregulowań prawnych, a zwłaszcza z Ustawy o Ochronie Lokatorów z 2001 r.² Ustawa o ochronie lokatorów jest wynikiem ewolucji systemu ochrony lokatorów w Polsce, sięgająca czasów realnego socjalizmu (ustawy z 1959, 1974 i 1994 roku) i nakłada wiele ograniczeń przy przeprowadzaniu eksmisji. Od początku budziła wiele kontrowersji ze względu na niejasność sformułowań, złożoność procedury eksmisji i czas jej przeprowadzenia, jak również na krzywdzenie właścicieli nieruchomości. Znalazło to

¹ Naliczane według określonej w ustawie wartości godziwej - czynszu sprzed zakupu kamienicy od miasta

² Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733

Obecna procedura eksmisji barierą dla rozwoju przedsiębiorczości

Wiele osób zastanawia się: dlaczego w Polsce tak trudno znaleźć mieszkanie do wynajęcia? Dlaczego kamienice w centrach większości polskich miast niszczeją, mimo że wydają się być dobrą inwestycją? Dlaczego w Polsce, w odróżnieniu do krajów Zachodu, nie buduje się całych bloków z założeniem, że mieszkania zostaną wynajęte na przykład studentom? Jedną z głównych przyczyn takiego stanu rzeczy są trudności z eksmisją lokatorów z mieszkań na wniosek właścicieli – a więc trudności z egzekwowaniem fundamentalnego prawa własności.

Wyobraźmy sobie taką sytuację – inwestor chce zakupić od miasta kamienicę w centrum jednego z polskich miast. Jest gotów zrobić jej generalny remont, wymienić wszystkie instalacje, jest gotów z pomocą funduszy państwowych i unijnych zrekonstruować jej zabytkowy charakter. Chce jednak później czerpać zyski z wynajmu lokali. I tu pojawia się problem, ponieważ część obecnych lokatorów od lat nie płaci czynszu, zakłóca porządek i nie chce się wyprowadzić. Po ewentualnym zakupie i trzech miesiącach niepłacenia przez nich czynszu ma prawo rozwiązać umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, następnie może udać się do sądu z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania. Po oczekiwaniu na rozprawę sądową z korzystnym dla siebie wyrokiem może iść do komornika. Ten wyznaczy odległy termin eksmisji, następnie po jego upływie eksmituje lokatorów. Lecz jest uprawniony do tego pod warunkiem, że gmina przydzieli lokal zastępczy – jeśli takiego nie ma, lokatorzy nadal mogą mieszkać w obecnym mieszkaniu. Właściciel po kolejnej batalii sądowej może ubiegać się o odszkodowanie od budżetu państwa za to, że nie może zapewnić lokalu zastępczego (zazwyczaj niższe od ceny rynkowej wynajmu¹), lecz lokatorzy nadal mieszkają w kamienicy – uniemożliwiając remont i zniechęcając chętnych na wynajem innych mieszkań. Nic dziwnego, że inwestor z zakupu rezygnuje.

Powyższa sytuacja wynika z obecnych uregulowań prawnych, a zwłaszcza z Ustawy o Ochronie Lokatorów z 2001 r.² Ustawa o ochronie lokatorów jest wynikiem ewolucji systemu ochrony lokatorów w Polsce, sięgająca czasów realnego socjalizmu (ustawy z 1959, 1974 i 1994 roku) i nakłada wiele ograniczeń przy przeprowadzaniu eksmisji. Od początku budziła wiele kontrowersji ze względu na niejasność sformułowań, złożoność procedury eksmisji i czas jej przeprowadzenia, jak również na krzywdzenie właścicieli nieruchomości. Znalazło to

¹ Naliczane według określonej w ustawie wartości godziwej - czynszu sprzed zakupu kamienicy od miasta

² Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733

potwierdzenie w dwóch wyrokach Trybunału Konstytucyjnego nakazujących zmianę ustawy³. Trybunał nakazywał doprecyzowanie sformułowań i usprawnienie procedury, powołując się na konstytucyjne prawo własności i prawo do rozpatrzenia spraw bez zbędnej zwłoki. I chociaż po nowelizacjach sytuacja właścicieli nieruchomości uległa poprawie⁴, to dalej pozostaje daleka od oczekiwań.

Zwolennicy obecnego stanu rzeczy powołują się na artykuł 25 Deklaracji Praw Człowieka ONZ, gwarantujący wszystkim ludziom prawo do mieszkania w godnych warunkach, humanizm i konieczność obrony słabszych przez państwo. Są to oczywiście słuszne postulaty i nie sposób się z nimi nie zgadzać, jednak ich realizacja nie może odbywać się kosztem innych praw. Trudno uznać za słuszny stan, w którym obywatel musi ponosić koszty i miesiącami czekać by móc dysponować swoją własnością. Obowiązkiem państwa jest stwarzanie warunków do rozwoju przedsiębiorczości i stymulowanie rozwoju. Może je spełniać między innymi poprzez stworzenie przejrzystego systemu prawnego, który nie krzywdzi nikogo, a także instytucji, które szybko prawo wyegzekwują.

Trudno jest wypracować kompromis ze względu na powyższy konflikt wartości i zaproponować konkretne rozwiązania prawne. Rynek nieruchomości bywa zmienny, intencje właścicieli i wynajmujących bywają różne, podobnie jak ich sytuacje życiowe. Jednak obecny system wymaga zmian, by był efektywny. Egzekucja należności powinna być usprawniona, by właściciele mogli prowadzić normalną działalność gospodarczą. Ustawowe terminy rozwiązania umowy najmu wydają się zbyt długie, a postępowania sądowe przy eksmisji wymagające zbyt wielu formalności. Wsparcie samorządów również jest znikome – ustawowo mają obowiązek zapewnienia mieszkań komunalnych, jednak często nie dysponują one zasobem mieszkań, przez co muszą płacić właścicielom odszkodowania. (Ma to też skutek w postaci obciążenia sektora publicznego). Ważny jest również aspekt społeczny obecnej sytuacji – u niektórych osób może powodować poczucie bezkarności i zniechęcać do wywiązywania się z prawnych zobowiązań, u innych frustrację i poczucie krzywdy.

Nie sposób w krótkiej formie opisać złożoność sytuacji i wszelkie jej aspekty, nie sposób też opisać jej oddziaływanie na gospodarkę bez dokładnych analiz. Można jednak łatwo zauważyć, że wpływa ona na rynek nieruchomości i hamuje przedsiębiorczość, a także ogranicza wolność gospodarczą – bo jej fundamentem jest prawo własności i prawo do szybkiego i sprawiedliwego wyroku.

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1703 i Dz. U. z 2010 r. Nr 215 poz. 1418

⁴ Zdefiniowano niektóre terminy i usprawniono eksmisję ludzi z wyrokami za znęcanie się nad rodziną, notoryczne zakłócanie porządku, zajmujących pustostany i z wygasłą umową najmu okazjonalnego