



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-IV.053.3.2025
Warszawa, 18 listopada 2025 r.

Pan Marcin Stempniak

Dotyczy: petycja w sprawie podjęcia inicjatywy legislacyjnej, której celem będzie zmiana przepisów prawa cywilnego i administracyjnego w zakresie ochrony praw lokatorów w taki sposób, aby „zapewnić większą równowagę między prawami właścicieli (wierzycieli), a ochroną najemców (dłużników)”.

Szanowny Panie,

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że petycja z dnia 13 sierpnia 2025 r., przekazana przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów w dniu 20 sierpnia 2025 r., w sprawie podjęcia inicjatywy legislacyjnej, której celem będzie zmiana przepisów prawa cywilnego i administracyjnego w zakresie ochrony praw lokatorów w taki sposób, aby „zapewnić większą równowagę między prawami właścicieli (wierzycieli), a ochroną najemców (dłużników)”, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Na wstępie pragnę podkreślić, że rozwiązania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², dalej: u.o.p.l., są wynikiem kompromisu pomiędzy z jednej strony interesami właścicieli lokali, a z drugiej – interesami osób korzystających z tych lokali. Obowiązek uchwalenia ustawy regulującej ochronę praw lokatorów wynika z przepisów Konstytucji RP³. Art. 75 Konstytucji RP wprost wprowadza wymóg, aby ochrona praw lokatorów unormowana została na poziomie ustawowym. Standard ochrony praw lokatorów określa art. 76 ww. ustawy zasadniczej, nakładający na ustawodawcę obowiązek uchwalenia ustawy regulującej zakres ochrony użytkowników i najemców „przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Przepis ten stanowi podstawę ustawowej regulacji określającej zasady ustalania opłat za korzystanie z lokali, jak również przyjęcia rozwiązań chroniących prawa lokatorów jako słabszej strony stosunku najmu. Sposób sformułowania art. 75 i art. 76 Konstytucji RP wskazuje na to, że gwarantowane w nim prawa dotyczące szczególnej

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870

² Dz. U. z 2023 r. poz. 725

³ Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Stosownie do art. 75 ust. 2 Konstytucji RP ochronę praw lokatorów określa ustawa.

ochrony praw lokatorów zostały ukształtowane jako tzw. normy programowe (zasady polityki państwa). Należy zaliczyć do nich m.in. nakaz odpowiedniego uregulowania stosunków między wynajmującymi lokale a osobami używającymi ich w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, jak również nakaz zabezpieczenia osób używających mieszkań przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Kwestie te należy rozpatrywać w kontekście priorytetowego traktowania potrzeb mieszkaniowych obywateli jako jednej z najbardziej fundamentalnych potrzeb egzystencjalnych.

Wymaga zauważenia, iż niezmiennie jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którym eksmisja z mieszkania, bez zapewnienia rzeczywistej ochrony przed bezdomnością narusza godność człowieka i nie może być akceptowana. Zakaz naruszania godności człowieka ma charakter bezwzględny. Stąd też przepisy u.o.p.l. wprowadzają rozwiązania, które w sposób szczególny chronią wybrane najsłabsze kategorie lokatorów przed eksmisją na tzw. „bruk”, a tym samym chronią przed bezdomnością. Konieczność badania z urzędu przez sąd, czy osobom eksmitowanym należy przyznać prawo do zawarcia umowy w ramach najmu socjalnego, jak i potrzeba zapewnienia oraz wskazania przez gminę odpowiedniego lokalu w ramach najmu socjalnego, opóźniają moment doprowadzenia do przymusowego opróżnienia mieszkania zajmowanego przez najemcę, który nie wywiązuje się ze swoich obowiązków związanych z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Trzeba jednak zaznaczyć, iż w wypadku, gdy gmina nie zaoferowała uprawnionemu dłużnikowi lokalu w ramach najmu socjalnego w odpowiednim terminie, właścicielowi lokalu zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. przysługuje prawo do otrzymania od gminy stosownego odszkodowania, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny⁴.

Wskazane gwarancje wynikają z nadrzędnej potrzeby ochrony praw człowieka i podstawowych wolności. Art. 30 Konstytucji RP stwierdza bowiem, iż przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności oraz praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych. Zgodnie zaś z art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, a nadto – co należy tu podkreślić – chronią najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

Pomimo, iż prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, gwarantowanych bezpośrednio przez art. 64 Konstytucji RP, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają prawo własności w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla egzystencji człowieka, jaką jest potrzeba zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatora. Na ograniczenie prawa własności zezwala bowiem art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile ograniczenia te zostaną wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”. W przypadku najmu lokalu jest nią prawo właściciela do rozporządzania swym lokalem oraz czerpania korzyści z tego tytułu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony praw lokatorów jako słabszej ekonomicznie strony umowy. Dlatego też u.o.p.l. przedkłada pewne interesy lokatorów ponad uprawnienia właściciela, co widać przykładowo w silniejszej ochronie trwałości stosunku najmu (art. 11) oraz we wzmocnieniu ochrony określonych kategorii lokatorów przed eksmisją (art. 14), a także ochronie przed nadmiernym czynszem i opłatami z tytułu korzystania z lokalu (art. 8a i 9).

Podkreślić jednocześnie należy, że u.o.p.l. reguluje kilka umów nazwanych przeznaczonych do zastosowania w stosunkach najmu. Każda z tych umów jest dedykowana innej grupie podmiotów wynajmujących mieszkania. Standardowe umowy najmu zawierane na zasadach ogólnych (forma zwykła) są dedykowane dla zasobu publicznego (przede wszystkim gmin) i z założenia silnie chronią lokatorów, w szczególności przed eksmisją oraz bezdomnością.

⁴ Dz.U. z 2025 r. poz. 1071

Natomiast prywatni właściciele mieszkań mogą korzystać z umów najmu okazjonalnego (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) oraz najmu instytucjonalnego (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). Instytucje te wzmacniają pozycję właścicieli nieruchomości prywatnych względem nierzetelnych najemców (np. zalegających z zapłatą czynszu, dopuszczających do powstania szkód w lokalu). Jednym z przejawów wzmocnienia pozycji właściciela jest możliwość skorzystania z szybszej ścieżki egzekucji i wyeksmitowania najemców, którzy nie wywiązują się z nałożonych na nich obowiązków. Najem okazjonalny, podobnie jak najem instytucjonalny, został bowiem wyłączony spod znacznej części przepisów u.o.p.l. (do tych rodzajów najmu nie stosuje się m.in. przepisów u.o.p.l. dotyczących sądowego trybu orzekania o eksmisji).

Odnosząc się do postulatu ograniczenia katalogu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu do małoletnich, kobiet w ciąży oraz osób niepełnosprawnych, wymagających stałej opieki medycznej, podnieść należy, iż nie znajduje on uzasadnienia. Obecny katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu obejmuje osoby, które znajdują się w szczególnej sytuacji życiowej lub zdrowotnej, powodującej, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie może być w ich przypadku bardzo utrudnione, a często wręcz niemożliwe. Pozbawienie tych osób prawa do zawarcia ww. umowy najmu postawiłoby je w bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej, co w konsekwencji znaczenie zwiększałoby ryzyko bezdomności. Natomiast – jak zaznaczono powyżej – przepisy u.o.p.l. wprowadzają rozwiązania, które w sposób szczególny chronią wybrane najłabsze kategorie lokatorów przed eksmisją „na bruk”. Odpowiada to zasadom wyrażonym w Konstytucji RP.

Niezasadny jest również postulat wprowadzenia możliwości eksmisji do noclegowni lub schroniska w przypadku, gdy gmina opóźnia się z przedstawieniem oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Po pierwsze uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego przyznawane jest w szczególnych sytuacjach, przy uwzględnieniu sytuacji materialnej i rodzinnej osoby eksmitowanej. Po drugie akceptacja proponowanego rozwiązania oznaczałaby przerzucenie na eksmitowanego lokatora ciężaru związanego z niedoborem lokali mieszkalnych w gminach.

Co do postulatu określenia maksymalnego terminu przedstawienia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wyjaśnienia wymaga, że termin ten uzależniony jest każdorazowo od możliwości danej gminy. Innymi słowy każda z gmin zawiera umowę najmu socjalnego lokalu – do czego obliguje ją wyrok sądu eksmisyjnego – gdy wygospodaruje odpowiedni lokal. Jednocześnie ponownie zaznaczyć należy, że w przypadku, gdy gmina nie zaoferuje uprawnionemu dłużnikowi lokalu w ramach najmu socjalnego, właścicielowi lokalu zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. przysługuje prawo do otrzymania od gminy stosownego odszkodowania, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Wobec tego powyższy postulat należy ocenić jako niezasadny, jak również nie znajdujący podstaw w dzisiejszych realiach w zakresie możliwości mieszkaniowych gmin.

Zgodnie z art. 16 u.o.p.l. wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie. Jednocześnie w art. 17 ust. 1 u.o.p.l. zastrzeżono, że ww. art. 16 u.o.p.l. nie ma zastosowania, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykracanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Ponadto przepis art. 16 u.o.p.l. nie znajduje zastosowania w przypadku umowy najmu okazjonalnego (art. 19e u.o.p.l.), ani w przypadku umowy najmu instytucjonalnego (art. 19j u.o.p.l.) i umowy najmu instytucjonalnego z

dojściem do własności art. 19s u.o.p.l.). Celem przepisu art. 16 u.o.p.l. jest ochrona eksmitowanego przed tzw. eksmisją "na bruk", jeśli ta miałaby nastąpić w okresie jesienno-zimowym, tj. od 1 listopada do 31 marca roku następnego. Komentowany przepis zakazuje wykonywania w tym okresie wyroków eksmisyjnych w odniesieniu do osób, które komornik, zgodnie z art. 1046 § 5¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego⁵, dalej k.p.c., miałby usunąć do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu⁶. Mając na uwadze powyższe, należy wyrazić przekonanie, że obecne rozwiązania w zakresie zakazu eksmisji w okresie jesienno-zimowym są optymalne. Warto podkreślić, że są to rozwiązania o charakterze szczególnym i wyjątkowym. Brak jest uzasadnienia dla wyłączenia ochrony przed eksmisją w tym okresie w przypadku nieuiszczenia przez najemcę czynszu.

Odnosząc się do postulatu dodania art. 16 ust. 3 u.o.p.l. w brzmieniu: „Jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu przez okres co najmniej 3 miesiące, sąd orzeka eksmisję w trybie przyspieszonym, bez obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego, chyba że najemca uiści całość zaległości wraz z odsetkami w terminie 14 dni od doręczenia pozwu.”, w porozumieniu z Ministerstwem Sprawiedliwości, wskazuję, że w przepisach postępowania cywilnego nie wyodrębniono „trybu przyspieszonego”. Nie wiadomo zatem co miałby oznaczać „tryb przyspieszony” i na podstawie jakich przepisów miałby orzekać sąd. Co więcej niedopuszczalne jest rozpoznawanie spraw o eksmisję w postępowaniu uproszczonym, o czym poniżej.

Odnosząc się do postulatów zmian k.p.c., oraz ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach⁷, po uzyskaniu stanowiska Ministerstwa Sprawiedliwości, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

W nawiązaniu do postulatu zmiany art. 505¹ k.p.c., polegającej na dodaniu przepisu art. 505¹ pkt 3 k.p.c. w brzmieniu: „Przepisy o postępowaniu uproszczonym stosuje się również do spraw o eksmisję z powodu zaległości czynszowych przekraczających 3 miesiące”, należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 505¹ § 1 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym rozpoznaje się sprawy o świadczenie, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dwudziestu tysięcy złotych, a w sprawach o roszczenia z rękojmi lub gwarancji – jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza tej kwoty. Wprowadzenie postępowania uproszczonego ustawą z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji⁸ miało na celu przyspieszenie rozpoznania drobnych spraw m.in. poprzez zdyscyplinowanie stron, uproszczenie postępowania dowodowego i uproszczenie postępowania odwoławczego⁹.

Co istotne, nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym sprawy o wydanie lokalu mieszkalnego objęte reżimem ustawy o ochronie praw lokatorów, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego¹⁰. Z przepisu art. 505⁴ § 1 k.p.c. wynika bowiem, że w postępowaniu uproszczonym nie jest dopuszczalna przedmiotowa zmiana powództwa, podmiotowa zmiana powództwa, interwencja główna, interwencja uboczna i

⁵ Dz.U. z 2024 r., poz. 1568 z późn. zm.

⁶ „Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz”, red. prof. dr hab. Piotr Machnikowski, 2025, wyd. 1.

⁷ Dz.U. z 2024 r., poz. 1458 z późn. zm.

⁸ Dz.U. Nr 48, poz. 554, z późn. zm.

⁹ O.M. Piaskowska [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 1-50539. Tom I, O.M. Piaskowska (red.), komentarz do art. 5051 § 1 k.p.c., Lex.

¹⁰ Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 lipca 2005 r., III CZP 39/05, LEX nr 159117.

przyzpozwanie. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że na gruncie u.o.p.l. ustawodawca przyjął unormowania zapewniające lokatorom szczególną ochronę, które prowadzą do wniosku, że sprawy o wydanie lokali mieszkalnych, gdy podstawę roszczenia stanowi zakończenie umownego stosunku najmu, są wyłączone z zakresu postępowania uproszczonego. Regulacje dotyczące dopozwania i udziału gminy w takim procesie muszą być bezwzględnie stosowane w sprawach o opróżnienie lokali mieszkalnych objętych reżimem ustawy, gdyż jest to konieczne z uwagi na przyjęte w niej konstrukcje odnoszące się do obowiązku sądu orzekania z urzędu w przedmiocie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, który ma każdorazowo zapewnić gmina oraz umożliwienia udziału w sprawie wszystkim podmiotom, wobec których ma być orzeczony nakaz wydania lokalu.

Z powyższych względów postulowana zmiana przepisu art. 505¹ k.p.c. byłaby sprzeczna z podstawowymi założeniami dotyczącymi postępowania uproszczonego.

Kolejnym postulatem jest zmiana przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Przepis art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. stanowi, że tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie. W petycji postuluje się dodanie do tego przepisu fragmentu w brzmieniu: „(...) w tym roszczeń wynajmującego o opróżnienie lokalu w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu powyżej 3 miesięcy”, co jest niezrozumiałe. Dodanie fragmentu „(...) w tym roszczeń (...)” sugeruje, że w przepisie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. powinna być mowa o roszczeniach, a nowelizacja ma na celu doprecyzowanie, że chodzi również o roszczenia wynajmującego o opróżnienie lokalu w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu powyżej 3 miesięcy. Cytowany przepis nie zawiera jednak żadnego odniesienia do „roszczeń”.

Niezależnie od powyższego, dodanie postulowanego fragmentu jest zbędne i niespójne z obowiązującymi przepisami. Z przepisu art. 777 § 1 k.p.c. wynika bowiem, że tytułami egzekucyjnymi są orzeczenie sądu prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu, jak również ugoda zawarta przed sądem. Zakres tego przepisu obejmuje również wyrok sądu wydany w postępowaniu egzekucyjnym.

Ponadto w przepisach Rozdziału 2a u.o.p.l. uregulowano tzw. najem okazjonalny lokalu, który znacząco ułatwia wyegzekwowanie opróżnienia i wydania lokalu przez najemcę, przy czym zawarcie umowy najmu okazjonalnego jest możliwe przy spełnieniu określonych przesłanek. Zgodnie z art. 19a ust. 1 u.o.p.l. umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się m.in. oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu. Oświadczenie najemcy złożone w takiej formie umożliwia wyegzekwowanie od najemcy opróżnienia i wydania lokalu bez konieczności przeprowadzenia postępowania sądowego o eksmisję. Powyższa regulacja zasadniczo skraca i ułatwia proces odzyskiwania lokalu, choć wymagane jest spełnienie dodatkowych wymogów wynikających z przepisów. W tym przypadku nie jest bowiem konieczne wytoczenie przez wynajmującego powództwa o eksmisję, a jedynie wystąpienie do sądu z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. Następnie możliwe jest prowadzenie egzekucji.

Ponadto w petycji postuluje się dodanie przepisu art. 1049¹ k.p.c. w brzmieniu: „W sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych

przekraczających 3 miesiące, sąd nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.”. Odnosząc się do tego postulatu należy przede wszystkim wskazać, że projektowany przepis dotyczy czynności sądu w postępowaniu sądowym, a miałby zostać dodany do przepisów regulujących egzekucję świadczeń niepieniężnych. Przepisy dotyczące natychmiastowej wykonalności wyroków znajdują się zasadniczo w art. 333 - 338 k.p.c., dlatego dodanie ich w części dotyczącej postępowania egzekucyjnego jest sprzeczne z systematyką k.p.c.

Niezależnie od tego należy wskazać, że przepisy regulujące natychmiastową wykonalność wyroków stanowią odstępstwo od zasady, zgodnie z którą wykonalne są jedynie orzeczenia prawomocne. Nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności ma na celu umożliwienie wierzycielowi zaspokojenia dochodzonego roszczenia przed uprawomocnieniem się orzeczenia. W sprawach o eksmisję, w przypadku ustalenia prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Jest to rozwiązanie, które ma chronić pozwanego przed bezdomnością.

Brak jest argumentów przemawiających za nadawaniem w takim przypadku przez sąd rygoru natychmiastowej wykonalności z urzędu – nawet w przypadku ustalenia braku uprawnienia pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Takich argumentów nie przedstawiono też w petycji. Ponadto należy zauważyć, że sąd jest zobligowany do nadania z urzędu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, jeśli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny (art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Za całkowicie bezzasadny należy również uznać postulat uregulowania kwestii odnoszących się do egzekucji świadczeń z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego w art. 8 ustawy komornikach sądowych, który dotyczy rewirów komorniczych oraz kwestii dotyczących prowadzenia egzekucji w art. 21 ustawy o komornikach sądowych, regulującym zagadnienie rezygnacji komornika z pełnienia obowiązków. Ustawa o komornikach sądowych, zgodnie z art. 1, zawiera bowiem przepisy ustrojowe dotyczące komorników sądowych, funkcjonowania samorządu komorniczego oraz zasady sprawowania nadzoru nad komornikami i samorządem komorniczym.

Niezależnie od powyższego również sama treść postulowanych przepisów budzi zasadnicze zastrzeżenia. Negatywnie należy ocenić postulat wprowadzenia przepisu, który przewiduje, że egzekucja świadczeń z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego korzysta z pierwszeństwa przed innymi świadczeniami, z wyjątkiem alimentów. Jest to w istocie postulat modyfikacji kolejności zaspokojenia wynikającej z przepisu art. 1025 k.p.c. Rozwiązanie to zmierza do uprzywilejowania należności z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego względem dalszych kategorii wymienionych w art. 1025 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim powyższy postulat zmian art. 1025 k.p.c. trudno uznać za zasadny z perspektywy konstytucyjnej zasady równości wobec prawa, wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP i skonkretyzowanej w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, jak też faktu, że uprzywilejowanie określonych kategorii należności ma charakter wyjątkowy i powinno znajdować zarówno uzasadnienie systemowe, jak i oparcie w konstytucyjnie chronionych wartościach. Świadczy o tym chociażby pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym odstępstwo od kolejności wskazanej w art. 1025 k.p.c. nie może nastąpić przez zastosowanie zasad współżycia społecznego¹¹. Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Pojęcie „innych praw majątkowych” obejmuje m.in. wierzycelności.

Uwzględnienie przedmiotowego postulatu oznaczałoby, że należności z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego byłyby uprzywilejowane w stosunku do należności

¹¹ Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1999 r., I CKN 1011/98, Legalis.

zabezpieczonych ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką (pkt 5) czy też określonych należności za pracę (pkt 6). Brak jest przekonujących argumentów, przemawiających za nadaniem tym należnościom tak wysokiego priorytetu. Za ustaleniem wysokiego priorytetu powinny przemawiać względy społeczno-gospodarcze, założenia polityki prawa, pewność obrotu gospodarczego, czy interes publiczny¹².

Na uwzględnienie nie zasługuje również postulat dodania art. 21 ust. 3 ustawy o komornikach sądowych w brzmieniu: „Na wniosek wierzyciela-wynajmującego komornik może zająć rachunek bankowy i wynagrodzenie dłużnika w terminie 7 dni od złożenia wniosku, bez konieczności wykazania szczególnego interesu prawnego.” Przede wszystkim należy zauważyć, że choć inicjatywa co do wszczęcia postępowania egzekucyjnego należy do wierzyciela, to niedopuszczalne jest narzucanie przez wierzyciela terminu, w którym ma nastąpić zajęcie komornicze. Organem egzekucyjnym, który prowadzi postępowanie egzekucyjne jest komornik. Natomiast w ramach nadzoru judykacyjnego komornik przy wykonywaniu czynności podlega kontroli sądu, w tym wydanym w trybie art. 759 § 2 k.p.c. zarządzeniom (por. art. 166 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych). W dodatku szybkie zajęcie miałyby się odbywać bez wyraźnego uzasadnienia (bez wykazania „szczególnego interesu prawnego”).

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Załączniki

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

¹² A. Marciniak [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. 4, Art. 730–1095(1), red. A. Marciniak, Warszawa 2020, Wprowadzenie do działu VIII, Legalis.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U. L 119 z 4 maja 2016, str. 1 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w zakresie wynikającym z jego właściwości jako Ministra kierującego działem administracji rządowej, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1370 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO, tj. wykonywaniem przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Finansów i Gospodarki. W przypadku braku właściwości Ministra, zastosowanie będą miały odnośne przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.)
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.
6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).

7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2020 r. poz. 164 z późn. zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO;
 - prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.