



MINISTER  
INWESTYCJI I ROZWOJU

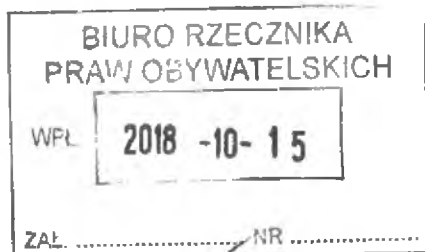
RPW/58612/2018 P  
Data:2018-10-15

data: 09 października 2018 r.

znak sprawy: DM-IV.430.133.2018.PK

telefon: 22 522 53 00

e-mail: [sekretariatDM@miir.gov.pl](mailto:sekretariatDM@miir.gov.pl)



Pan  
Adam Bodnar  
Rzecznik Praw Obywatelskich

**Dotyczy: kwestii zapewnienia ochrony przed bezdomnością dla licytowanego dłużnika i jego domowników.**

Szanowny Panie Rzeczniku,

odpowiadając na pismo z dnia 7 września br., znak: IV.7214.130.2017.DZ, dotyczące rozszerzenia katalogu uprawnionych do najmu socjalnego lokalu o licytowanego dłużnika i jego domowników, informuję, iż zgodnie z art. 14 ust. 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.)*, dalej *uol*, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Art. 14 ust. 4 *uol* ogranicza krąg osób, wobec których można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Należy jednak zauważyć, iż powyższa regulacja nie przewiduje ochrony eksmitowanych lokatorów w sytuacji, gdy tytuł wykonawczy będący podstawą egzekucji jest oparty na innym tytule egzekucyjnym niż orzeczenie sądu wydane w postępowaniu rozpoznawczym. Art. 14 *uol* nie daje dłużnikowi posiadającemu status lokatora zobowiązanemu do wydania lokalu nabywcy licytacyjnemu możliwości skutecznego

dochodzenia przysługującego mu prawa do lokalu socjalnego - brak przepisu regulującego tryb postępowania mającego na celu ustalenie, że takiej osobie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ministerstwo dostrzegając ten problem przychyliła się do opinii o konieczności wprowadzenia do *uol* przepisu regulującego tę kwestię. Lokatorem zgodnie z art. 2 *uol* jest - obok najemcy - również osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zatem lokatorami są także osoby, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą od właściciela. Ustawa ta ma zatem zastosowanie do wszystkich osób zamieszkujących wspólnie z dłużnikiem, np. jego dzieci lub małżonka. Osoby te winny mieć zagwarantowane prawo do wytoczenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego i jego zabezpieczenie poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Kwestia ta zostanie uwzględniona w przypadku podjęcia prac nad zmianami w *uol*.

  
MINISTER  
z up.  
  
Astur Sobon  
Sekretarz Stanu

MINISTERSTWO  
INWESTYCJI I ROZWOJU  
00-928 Warszawa, ul. Chałubińskiego 4/6

BIURO RZECZNIKA  
PRAW OBYWATELSKICH

WPL.

2018 -10- 15

ZAL. .... NR .....

DM-IV.430.133.2018



320348 2018-10-12 19

Rzecznik Praw Obywatelskich  
al. Solidarności 77  
00-090 Warszawa