



IV.7213.4.2018.AK

**Pan Zbigniew Ziobro**

**Minister Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze

Chciałbym zwrócić uwagę Pana Ministra na niekorzystną sytuację prawną osób, wobec których wydane zostały z inicjatywy beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej prawomocne wyroki nakazujące opróżnienie i opuszczenie zajmowanych lokali mieszkalnych, jak również, wydane przeciwko beneficjentowi takiej decyzji, wyroki oddalające powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Wskazana grupa byłych lokatorów pozostaje poza ochroną przewidzianą w przepisach ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.). W obecnym stanie prawnym brak jest bowiem przepisu, który stanowiłby w takich sytuacjach podstawę do przywrócenia byłym lokatorom prawa najmu na dotychczasowych zasadach tj. kontynuacji stosunku najmu, po wydaniu przez Komisję Weryfikacyjną jednej z decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 w/w ustawy.

Analiza procesu legislacyjnego wskazuje, że założeniem w/w ustawy miało być usunięcie wszelkich skutków decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa, w szczególności wyrównanie dotkliwych krzywd wyrządzonych lokatorom. Niestety w praktyce okazuje się, że cel ten nie może zostać w pełni osiągnięty ze względu na złożoność stosunków prawnych, których nie uwzględnia ustawa o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Wprawdzie art. 40b ust. 4 tej ustawy stanowi, że czynności

prawne dokonane przez osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, o której mowa w ust. 1, lub przez jej następcę prawnego uznaje się za bezskuteczne wobec osoby zajmującej nieruchomości warszawską lub jej część, jednak przepis ten nie uwzględnia stanów prawnych bardziej skomplikowanych, a jego treść nie daje podstaw do uznania, że niweczy on skutki prawomocnych orzeczeń sądowych. Takiego wniosku nie sposób również wywieść z żadnego innego przepisu ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa.

Poruszona kwestia jest niezwykle istotna zarówno dla lokatorów, wobec których prawomocne wyroki eksmisyjne nie zostały wykonane, lokatorów, którzy dobrowolnie bądź w wyniku działań egzekucyjnych opuścili lokale mieszkalne w budynku, objętym reprivatyzacją, a także tych lokatorów, których sytuacja prawna ukształtowana została prawomocnymi wyrokami oddalającymi ich powództwo o ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że z mocy działania ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych... lokatorzy, którzy w trakcie działania decyzji reprivatyzacyjnej zmuszeni zostali do opuszczenia swoich lokali mogą – co do zasady - obecnie do nich powrócić. Stosownie bowiem do art. 40b ust. 1 w/w ustawy decyzja Komisji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, stanowi podstawę niezwłocznego przywrócenia posiadania nieruchomości warszawskiej lub jej odpowiedniej części najemcy lub innej osobie zajmującej nieruchomości na podstawie umowy zawartej z gminą albo Skarbem Państwa przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Gmina albo Skarb Państwa ma obowiązek niezwłocznego przywrócenia posiadania najemcy lub innej osobie zajmującej nieruchomości warszawską lub jej część przed dniem wydania decyzji reprivatyzacyjnej od chwili wpisu, o którym mowa w art. 40 (art. 40b ust. 2 ustawy).

Wskazać należy, że o ile – co do zasady - możliwe wydaje się przywrócenie stanu posiadania lokali byłym lokatorom, którzy zmuszeni zostali wskutek działań beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej do opuszczenia swoich mieszkań, to jednak w przypadku wymienionych wyżej grup byłych lokatorów, także tych, którzy w lokalach nadal zamieszkują, brak jest podstawy do przywrócenia w pełnym zakresie sytuacji prawnej, w jakiej znajdowali się przed wydaniem w/w prawomocnych orzeczeń sądowych.

Wobec braku wyraźnej regulacji w tym zakresie, nie sposób przyjąć, że decyzja Komisji Weryfikacyjnej prowadzi do unicestwienia i bezskuteczności prawomocnych wyroków sądowych. Zgodnie z art. 365 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360) orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. W odniesieniu do analizowanych przypadków oznacza to m.in., że mimo wydania

przez Komisję Weryfikacyjną decyzji, które z założenia miały również na celu poprawę sytuacji byłych lokatorów (przywrócenie stanu poprzedniego), cel ten nie może zostać osiągnięty. Nadal zatem na byłych lokatorach ciąży obowiązek opróżnienia zajmowanych lokali, bowiem są oni związani sentencją prawomocnych orzeczeń sądowych, tak długo, jak długo orzeczenia te pozostają w obrocie prawnym.

Niestety żaden ze środków prawnych przewidzianych w polskim systemie prawa procesowego cywilnego, umożliwiających weryfikację prawomocnych orzeczeń sądowych cywilnych nie jest adekwatny do wyeliminowania wymienionych orzeczeń z obrotu prawnego. W szczególności także wprowadzony do systemu prawnego, od dnia 3 kwietnia 2018 r., nowy środek prawny w postaci skargi nadzwyczajnej nie może doprowadzić do wzruszenia wyżej wymienionych orzeczeń. Na przeszkodzie ku temu stoi bowiem fakt, że zostały one wydane zgodnie z prawem obowiązującym w chwili ich wydawania.

Wbrew zatem słusznym założeniom prawodawcy oraz oczekiwaniom społecznym - na gruncie obowiązującego stanu prawnego - nie jest możliwe w omawianych przypadkach zadośćuczynienie krzywdom poniesionym przez byłych lokatorów poprzez restytucję poprzedniego stanu prawnego tj. przywrócenie im posiadanych wcześniej uprawnień. Wydaje się, że próby rozwiązania problemu poprzez zawarcie nowych umów najmu przez gminę bądź Skarb Państwa nie zaspokoją uzasadnionych oczekiwań byłych lokatorów co do kontynuacji stosunków prawnych. Zaznaczyć bowiem trzeba, że data nawiązania stosunku najmu może mieć znaczenie przy realizacji praw i obowiązków lokatora.

Reasumując stwierdzić trzeba, że obowiązujący stan prawny nie stwarza możliwości usunięcia w pełni skutków prawnych niezgodnych z prawem decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich – tak jak to zakładał ustawodawca - bowiem wymieniona grupa byłych lokatorów nie może obecnie liczyć na restytucję przysługujących im w przeszłości uprawnień.

W ocenie Rzecznika konieczne wydaje się zatem uregulowanie również sytuacji prawnej wymienionej grupy byłych lokatorów, którzy – jak wspomniano wyżej - nie dysponują żadnymi skutecznymi środkami działania, z których mogliby skorzystać w opisaney sytuacji. Trzeba mieć także szczególnie na uwadze, że są to osoby, które bezpośrednio dotknięte zostały działaniami beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej. Wśród nich bez wątpienia w przewadze są osoby, które nie były w stanie uiszczać rażąco wysokich czynszów, co doprowadziło do utraty tytułu prawnego do lokalu wskutek wypowiedzenia najmu i w konsekwencji orzeczenia eksmisji. Nowelizacja ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych... rozbudziła nadzieje tej grupy osób na odwrócenie wobec nich niekorzystnych skutków działania „reprivatyzacji”, jednakże – jak wskazuje powyższa analiza – nadzieje te nie mogą być zrealizowane.

Na marginesie zwrócić trzeba uwagę, że z niezrozumiałych względów obowiązek niezwłocznego przywrócenia posiadania, o jakim mowa w art. 40b ust. 1 w/w ustawy nie dotyczy przypadku, gdy Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej. Ten rodzaj rozstrzygnięcia uregulowany został w art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy, zaś art. 40b ust. 1 tej ustawy wymienia jedynie decyzje, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3 ustawy, a zatem nie wskazuje punktu 3a i wymienionej w nim decyzji Komisji (stwierdzającej nieważność) jako podstawy do niezwłocznego przywrócenia posiadania osobom w nim wymienionym.

Mając powyższe na uwadze, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2017 r. poz. 958 ze zm.) przedstawiam Panu Ministrowi sytuację lokatorów nieruchomości warszawskich, którzy pozostają – jak się wydaje - poza działaniem ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z prośbą o zajęcie stanowiska w tej sprawie. W mojej ocenie zasadne jest bowiem dokonanie zmian istniejących regulacji poprzez ich doprecyzowanie i uzupełnienie.

Jednocześnie uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika o zajętych przez Pana Ministra stanowisku.

Z poważaniem

(Stanisław Trociuk)