

JAKUB DĘBICKI
Uniwersytet Gdański
jakub.debicki@phdstud.ug.edu.pl
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6311-6989>

PRAWNOKARNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI TZW. FIRM WINDYKACYJNYCH

CRIMINAL LAW ASPECTS OF THE ACTIVITIES OF SO-CALLED DEBT COLLECTION AGENCIES

Abstract. The author analyses the criminal law implications of the activities undertaken by so-called debt collection agencies, particularly in the context of their tenant negotiation or mediation services. These services are designed to achieve the voluntary vacating of residential premises by allegedly dishonest tenants, as per the agencies' predetermined objectives. The services offered by such agencies present an alternative and, consequently, a competing option to the standard judicial procedure for obtaining an order to vacate, abandon, and surrender residential premises to the rightful owner or occupant. While the negotiations or mediations conducted by these agencies, leading to the voluntary vacating of premises, may initially appear unproblematic, there are well-founded concerns that such practices may operate at the fringes of legality or even exceed established legal boundaries.

Keywords: unlawful eviction; debt collection agencies; tenant negotiations; tenant protection

WPROWADZENIE

Na przestrzeni ostatnich lat, równoległe obok czynności podejmowanych przez komornika sądowego, można dostrzec zjawisko powstawania tzw. firm windykacyjnych. Zakładają je samowolnie indywidualne podmioty, które na co dzień nie tylko zajmują się windykacją należności pieniężnych, lecz także podejmują czynności związane z prowadzeniem tzw. mediacji lokatorskich

lub negocjacji eksmisyjnych, doprowadzających najczęściej do „prywatnej eksmisji” lokatorów bez prawomocnego wyroku sądu.

W związku ze wzmożoną działalnością tzw. firm windykacyjnych mogą się pojawić wątpliwości o charakterze karnoprawnym, w szczególności związane z możliwością dopuszczenia się popełnienia czynów zabronionych, takich jak: zakłócanie miru domowego (art. 193 k.k.), przywłaszczenie funkcji publicznej (art. 227 k.k.) lub utrudnianie korzystania z lokalu mieszkalnego (art. 191 § 1a k.k.)¹.

W dotychczasowym dorobku literatury działalność firm windykacyjnych była najczęściej rozpatrywana w ramach analizy zagadnień odnoszących się do cesji wierzytelności oraz ochrony dóbr osobistych przed naruszeniami wynikającymi z natarczywych działań windykacyjnych². Z kolei zagadnienia dotyczące problematyki karnoprawnej w związku z prowadzeniem firm windykacyjnych nie doczekały się szerszej refleksji. Dorobek judykatury i orzecznictwa również w zdecydowanej większości dotyczył kwestii związanych z działaniem firm windykacyjnych naruszającym dobra osobiste³ lub problematyką przetwarzania danych osobowych przez podmioty prowadzące działalność windykacyjną⁴.

Na szczególne podkreślenie istoty wątpliwości związanych z działaniem tzw. firm windykacyjnych zasługuje również zwrócenie uwagi przez Rzecznika Praw Obywatelskich na problem „stalkingu” windykatorów wobec dłużników, a tym samym potrzebę dodania do art. 190a k.k. formy popełnienia czynu uporczywego nękania w celu wymuszenia zwrotu wierzytelności. Zostało ono zwieńczone złożeniem zapytania do Ministra Sprawiedliwości w przedmiocie podania przyczyn rezygnacji z podjęcia odpowiednich zmian legislacyjnych⁵.

¹ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.; dalej: k.k.

² K. MULARSKI, „*Nękająca windykacja*” w *perspektywie ochrony dóbr osobistych dłużnika*, „*Studia Prawa Prywatnego*” (2015), nr 2, s. 23-39; G. IGNATOWICZ, M. SADOWSKI, *Cesja wierzytelności i firmy windykacyjne w Polsce*, „*Ekonomia i Środowisko*” (2013), nr 1, s. 166-176; K. KREZMAŃSKA-GIGOL, *Windykacja należności. Ujęcie interdyscyplinarne*, Warszawa 2011.

³ Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2013 r., I ACa 31/13, LEX nr 1312135; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2018 r., I ACa 387/18, LEX nr 2583324.

⁴ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2012 r., II SA/Wa 600/12, LEX nr 1241591.

⁵ Ł. STARZEWSKI, *Stalking windykatorów wobec dłużników wciąż nie jest karalny. Odpowiedź MS*, <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-stalking-dluznicy-windykatorzy-niekaralnosc-ms-wideo-od-powiedz> [dostęp 5.12.2024].

Celem niniejszego tekstu jest przedstawienie wątpliwości prawnych oraz uwag w kontekście działalności tzw. firm windykacyjnych w zakresie prowadzonych czynności eksmisyjnych, które prowadzą do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego przez dotychczasowych lokatorów poza procedurą sądową. W szczególności opisuje, czy charakter podejmowanych czynności przez tzw. firmy windykacyjne może być kwalifikowany w granicach dopuszczalności przez prawo, czy jednak istnieją przesłanki do przyjęcia, że tego rodzaju działalność może wykraczać poza ustanowione ramy prawne, a tym samym spowodować pociągnięcie do odpowiedzialności karnej.

1. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI TZW. FIRM WINDYKACYJNYCH

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że w obecnym czasie samo zjawisko powstawania i zakładania niezależnych organizacji nie powinno budzić większego zaskoczenia. Tendencja z ostatnich lat do powstawania organizacji tworzonych w zdecydowanej mierze przez obywateli może, w opinii autora, mieć ścisły związek z teorią „społeczeństwa obywatelskiego” pojmowanego jako ogół instytucji niepaństwowych, organizacji i stowarzyszeń cywilnych działających w sferze publicznej⁶. Wobec tego organizacje tworzone przez obywateli do realizacji ogólnie założonego przez siebie celu będą się charakteryzować dobrowolnością i zorganizowaniem wraz z zachowaną autonomią i niezależnością wobec państwa⁷. W opinii autora działalność tzw. firm windykacyjnych może wykazywać także szczególne podobieństwo do tzw. straży obywatelskich, tworzonych jako organizacje o charakterze lokalnym pod różnymi nazwami, jak „patrole obywatelskie”, „grupy sąsiedzkie” lub „samopomoc sąsiedzka”⁸.

Mając na względzie określony charakter funkcjonowania tzw. firm windykacyjnych, obecnie mogą one działać w sposób formalny lub nieoficjalny bez wskazania konkretnej formy prawnej. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, iż niezwykle trudno określić jednoznaczną przyczynę, dla której takie firmy są zakładane.

Według autora za powstawaniem przedmiotowych organizacji może przemawiać cel finansowy, a tym samym wykorzystanie wśród właścicieli

⁶ E. WNUK-LIPIŃSKI, *Socjologia życia publicznego*, Warszawa 2008, s. 119.

⁷ Tamże.

⁸ Por. J. JANIKOWSKI, *Straże obywatelskie w strukturze bezpieczeństwa lokalnego*, [w:] *Samorząd terytorialny. Doświadczenia i perspektywy*, red. R. Kania, Płock 2016, s. 376-377.

lokali mieszkalnych zainteresowania innym sposobem rozwiązania problemów związanych z najemcami nieprzestrzegającymi warunków umowy. Innym z powodów mogą być również wprowadzone zmiany legislacyjne w zakresie dotyczącym warunków umowy najmu lokali, powodujące daleko idące utrudnienia, w sytuacji gdy właściciel lokalu mieszkalnego wyraża wolę zakończenia trwania stosunku najmu. Niewątpliwie za faktyczny moment powszechnego wykorzystywania przez obywateli świadczonych usług przez tzw. firmy windykacyjne, zdaniem autora, należy przyjąć początek 2020 r., w związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii COVID-19 oraz występującymi problemami finansowymi wśród najemców.

Podstawową, a jednocześnie sztandarową usługę świadczoną przez tzw. firmy windykacyjne stanowią wspomniane już mediacje lokatorskie lub negocjacje eksmisyjne – główny model działania⁹. Nadrzędnym celem podejmowanych działań jest doprowadzenie do opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę i wydania go osobie uprawnionej. Jednocześnie świadczący usługi podkreślają chęć porozumienia się i przekonania lokatora nieprzestrzegającego warunków umowy do znalezienia nowego lokum. Wobec tego po otrzymaniu upoważnienia od właściciela będącego stroną umowy najmu przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych podejmują próby kontaktu telefonicznego oraz stacjonarnego z osobami zajmującymi lokal mieszkalny. Efektem końcowym działań ma być opuszczenie lokalu przez najemcę po wcześniejszym z reguły zawarciu ugody i dokonaniu wszelkich czynności związanych z przeprowadzką lokatora nieprzestrzegającego warunków umowy. Jak wskazują zainteresowani, całokształt przedsięwzięcia ma być przeprowadzony w szczególności na podstawie wywołanej presji społecznej oraz, w razie konieczności, z pomocą biura detektywistycznego lub asysty policji. Zrekonstruowane działanie tzw. firm windykacyjnych może być wstępnie postrzegane jako zgodne z prawem; wszakże z dostępnych opisów świadczonych usług całokształt działań opiera się na negocjacji oraz dobrowolnym opuszczeniu lokalu mieszkalnego przez najemcę. W rzeczywistości można

⁹ Szczegóły działania firm windykacyjnych oraz prowadzenia tzw. negocjacji eksmisyjnych lub mediacji lokatorskich zostały odtworzone na podstawie informacji znajdujących się na stronach internetowych dwóch największych działających podmiotów zajmujących się windykacją, dostępnych nagrań z przeprowadzanych czynności w stosunku do lokatorów oraz ogólnodostępnych informacji prasowych, w tym reportaży. Tytułem przykładu: J. WORONCOW, *Dziki eksmisje bez wyroków i komorników. Lokatorów nękają „firmy ochroniarskie”*, <https://oko.press/dziki-eksmisje-bez-wyrokow-i-komornikow-lokatorow-nekaja-firmy-ochroniarskie> [dostęp 5.12.2024]; M. WOJTCZUK, *Przecieram oczy ze zdumienia. Wzięli i sprywatyzowali nam system eksmisji*, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,29660390,prywatyzacja-systemu-eksmisji-a-gdzie-jest-panstwo.html#> [dostęp 5.12.2024].

odnaleźć poszczególne przykłady wskazujące na odmienne zachowania, różniące się od formuły deklarowanej w ofertach przez tzw. firmy windykacyjne.

2. PROCEDURA PRAWNA OPRÓŻNIENIA, OPUSZCZENIA I WYDANIA LOKALU MIESZKALNEGO OSOBIE UPRAWNIONEJ – UWAGI OGÓLNE

Zgodnie z procedurą ustawową postępowania w sprawach opuszczenia i wydania lokalu osobie uprawnionej najpierw musi zaistnieć zdarzenie warunkujące ich wszczęcie. W przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego zastosowanie znajdują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁰. W art. 11 ust. 1 u.o.p.l. prawodawca wyraźnie wskazał na zamknięty katalog przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a, uzasadniających wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, przy jednoczesnym zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz określenia przyczyny wypowiedzenia. Jedną z przyczyn uregulowanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. jest w szczególności zwłoka z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. W przypadku zaistnienia wspomnianej przyczyny wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że w przypadku zapłaty przez najemcę wszystkich zaległości w wyznaczonym do tego dodatkowym terminie właściciel nie może na tej podstawie wypowiedzieć stosunku prawnego¹¹.

W przypadku poprawnego rozwiązania stosunku prawnego lokator powinien dobrowolnie opuścić i opróżnić zajmowany lokal mieszkalny oraz wydać go osobie uprawnionej – w tym wypadku właścicielowi. Jednakże w rzeczywistości mamy do czynienia z coraz częściej występującym zjawiskiem zajmowania lokali mieszkalnych w sposób nieuprawniony i bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji wynajmujący posiada uprawnienie do złożenia pozwu o opróżnienie lokalu i wydanie go osobie uprawnionej.

¹⁰ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725; dalej: u.o.p.l.

¹¹ K. ZDUN-ZAŁĘSKA, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 102-103.

Po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu wynajmujący powinien złożyć wniosek do komornika sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. W trakcie prowadzonej egzekucji komornik sądowy na zasadzie art. 1046 k.p.c. wzywa dłużnika do dobrowolnego wydania nieruchomości albo opróżnienia pomieszczenia w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie, a w przypadku bezskutecznego jego upływu dokonuje czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie¹².

Niezależnie od powyższego czynności podejmowane przez komornika sądowego są uzależnione również od orzeczenia przez sąd uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których dotyczy nakaz. Jednocześnie ustawodawca wskazuje, że obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa przewiduje katalog podmiotów, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego, w szczególności obejmując ochroną kobiety w ciąży, emerytów lub rencistów oraz osoby posiadające status bezrobotnego (art. 14 ust. 4 u.o.p.l.). W literaturze wskazuje się, że kategoria osób, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, odzwierciedla potrzeby ochrony wskazanych podmiotów, w szczególności z uwagi na ich stan fizjologiczny, wiek lub sytuację materialną¹³.

Równocześnie komornik sądowy mimo złożenia wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez osobę uprawnioną nie może podejmować czynności w dwóch następujących przypadkach. Na zasadzie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. w przypadku orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W orzecznictwie wskazuje się, że obowiązek dostarczenia osobie uprawnionej najmu lokalu socjalnego przez gminę aktualizuje się z momentem uprawomocnienia się wyroku nakazującego eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do lokalu socjalnego¹⁴. W rzeczywistości może dojść do nieokreślonego w czasie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, ponieważ – jak

¹² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.; dalej: k.p.c.

¹³ J. ANTONIUK, *Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” (2016), nr 1, s. 87.

¹⁴ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 12 marca 2021 r., III SA/Łd 727/17, LEX nr 3157846.

zresztą słusznie wskazuje się w dorobku orzeczniczym – złożenie przez gminę tej oferty jest zatem zdarzeniem, od którego zależy wykonanie wyroku eksmisyjnego¹⁵.

Drugą podstawą uniemożliwiającą prowadzenie czynności egzekucyjnych przez komornika sądowego jest ustanowiony okres ochronny w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie (art. 16 u.o.p.l.). Niniejsza gwarancja ochronna ustanowiona przez ustawodawcę ma za zadanie realizować standardy humanitaryzmu, uwidaczniając się przy przeprowadzaniu przymusowej eksmisji¹⁶.

Reasumując powyższe rozważania, w pierwszej kolejności należy wskazać, że procedura opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej jest niezwykle skomplikowana i wieloetapowa. Jednocześnie w przypadku otrzymania prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie lokalu nie można mieć pewności, że komornik sądowy przeprowadzi czynności egzekucyjne w sposób skuteczny i płynny, ponieważ ustawodawca uzależnia prowadzenie czynności egzekucyjnych od złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz od okresu ochronnego – tzw. moratorium zimowego.

3. OCENA DZIAŁALNOŚCI TZW. FIRM WINDYKACYJNYCH W ŚWIELE POTENCJALNEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ

Prowadzone czynności eksmisyjne, w tym podejmowane próby nawiązania kontaktu z lokatorami nieprzestrzegającymi warunków umowy, należy poddać analizie pod kątem możliwości dopuszczenia się czynu zabronionego w postaci zakłócenia miru domowego (art. 193 k.k.). W pierwszej kolejności wskazuje się, że przedmiotem ochrony w ramach art. 193 k.k. jest wolność od bezprawnych zamachów na prawo korzystania z tzw. miru domowego oraz konieczności znoszenia obecności osób trzecich¹⁷. W tym miejscu warto dodać kilka uwag związanych z problematyką podmiotu czynu zabronionego.

¹⁵ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2019 r., V ACa 130/18, LEX nr 3126037.

¹⁶ K. KRZEKOTOWSKA, M. MALINOWSKA-WÓJCICKA, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2021, s. 177.

¹⁷ T. BOJARSKI, *Karnoprawna ochrona nietykalności mieszkania jednostki*, Lublin 1992, s. 22; J. KOSONOGA-ZYGMUNT, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. J. Majewski, LEX 2024, teza 1.

W literaturze podkreśla się ogólnospawczy charakter przestępstwa, tzn. przestępstwo zakłócenia miru domowego może popełnić każdy¹⁸. Z uwagi na to, że sprawcą przestępstwa może być każdy, w dorobku orzeczniczym wskazano również potencjalne podmioty czynu zabronionego, w szczególności takich jak właściciel domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu¹⁹. W takim wypadku, mając na względzie otwarte kryterium podmiotowe, sprawcą przestępstwa mogą być także przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych.

Na kanwie dokonanej przez autora analizy działalności tzw. firm windykacyjnych wyróżnia się dwa przypuszczalne zdarzenia, które mogą wystąpić w trakcie prób nawiązywania kontaktu z osobami znajdującymi się w lokalu mieszkalnym. W pierwszym przypadku członkowie tzw. firm windykacyjnych osobiście podejmują próbę kontaktu z lokatorami poprzez bezpośrednie stawiennictwo przed lokalem mieszkalnym, a następnie podejmując dialog i próbę perswazji do opuszczenia nieruchomości. W tej sytuacji lokatorzy odmawiają kontaktu i wpuszczenia pracowników tzw. firm windykacyjnych do lokali mieszkalnych albo stojąc przed faktem dokonanym, dobrowolnie wpuszczają przedstawicieli przedmiotowych organizacji do lokalu mieszkalnego, co w najczęściej występujących przypadkach skutkuje podpisaniem ugody i ustaleniem warunków dobrowolnego opuszczenia przez najemców lokalu mieszkalnego. Z kolei w drugiej możliwej sytuacji mamy do czynienia z bezpośrednim wejściem do mieszkania po uprzednim rozkręceniu zamków.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że sama pojedyncza próba nawiązania kontaktu oraz dobrowolne wpuszczenie przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych przez lokatorów nie stanowi podstawy do przypisania dopuszczenia się czynu zabronionego w postaci zakłócenia miru domowego. Jednakże rozkręcenie zamków, a następnie bezpośrednie wejście do lokalu mieszkalnego bez wyrażonej zgody osób zajmujących nieruchomość może zostać zakwalifikowane jako „wdzieranie się do lokalu mieszkalnego”. W literaturze przedmiotu wskazuje się wyraźnie, że przez „wdarcie” należy rozumieć wejście do cudzego obiektu wbrew wyraźnie wyrażonej woli uprawnionego, przy możliwym jednoczesnym pokonaniu przeszkody fizycznej ujawniającym się między innymi poprzez wyłamanie zamka, przeskoczenie płotu,

¹⁸ K. LIPIŃSKI, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2021, teza 3.

¹⁹ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2011 r., I KZP 5/11, OSNKW 2011, nr 8, poz. 65.

wybicie szyby²⁰. W takiej sytuacji nie ma wątpliwości, że przypadki siłowego wejścia do lokalu mieszkalnego po uprzednim wykręceniu zamków mogą być kwalifikowane jako zachowanie naruszające prawo.

Zdecydowanie większe trudności może sprawić analiza potencjalnego dopuszczenia się czynu zabronionego w postaci przywłaszczenia funkcji publicznej przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych. W art. 227 k.k. prawodawca dokonał penalizacji czynu w postaci podawania się za funkcjonariusza publicznego albo wyzyskiwania błędnego przeświadczenia o tym innej osoby i wykonywania czynności związanej z jego funkcją.

Analizując ogólnodostępne materiały prasowe lub sprawozdania z przeprowadzanych realizacji przez tzw. firmy windykacyjne, niezmiernie ciężko jest dostrzec zachowanie, które wypełniałoby ustawowe znamiona czynu zabronionego w postaci „podawania się za funkcjonariusza publicznego”. W trakcie prowadzonych czynności przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych nie komunikują osobom zajmującym lokal mieszkalny, że działają między innymi jako komornik sądowy lub inny uprawniony funkcjonariusz publiczny określony w art. 115 k.k. W takim wypadku nie może zaktualizować się zachowanie podawania się za funkcjonariusza publicznego, ponieważ wprost nie występuje twierdzenie, że pełni się taką funkcję, gdy w rzeczywistym stanie prawnym i faktycznym tak nie jest²¹. W literaturze wskazuje się, że „podanie się za funkcjonariusza publicznego” może nastąpić również w sposób dorozumiany, między innymi jeśli sprawca sugeruje np. swoim zachowaniem, że posiada status funkcjonariusza²². W opinii autora opisany wcześniej przykład działania w postaci wykręcenia lub wyłamania zamków w drzwiach oraz siłowe wejście do mieszkania może w swoisty sposób sugerować, że przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych posiadają status funkcjonariusza publicznego.

W tym miejscu warto poświęcić kilka słów w kontekście możliwego popełnienia czynu zabronionego z art. 227 k.k. na podstawie wykorzystania „błędnego przeświadczenia” innej osoby o byciu funkcjonariuszem publicznym. W trakcie wykonywanych czynności niektórzy przedstawiciele organizacji noszą ubiór przypominający umundurowanie służb. Tego rodzaju umundurowanie, złudnie przypominające inne używane przez wyspecjalizowane

²⁰ N. KŁĄCZYŃSKA, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2014, teza 8; A. MAREK, *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2010, s. 443.

²¹ M. SZWARCZYK, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. VII, red. T. Bojarski, LEX 2016, teza 3.

²² J. Giezek (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 852.

służby mundurowe, może w rzeczywistości wprowadzać w błąd potencjalnych lokatorów, że mają do czynienia z funkcjonariuszem publicznym. W literaturze wskazuje się, że w przypadku wyzyskania błędnego przeświadczenia innej osoby sprawca nie wywołuje go celowo, a błędna ocena co do takiej właściwości nie została spowodowana przez sprawcę²³. Jednocześnie przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych zastrzegają, że mundury to zabieg marketingowy, a ich nieodzowna obecność w trakcie przeprowadzanych czynności jest argumentowana chęcią wyróżnienia się, a nie podszywania pod służby mundurowe. W tym wypadku niezmiernie ciężko przypisać możliwość popełnienia czynu zabronionego polegającego na wyzyskaniu błędnego przeświadczenia innej osoby, jeżeli przyjąć jednoznacznie brak celowości wprowadzenia w błędne przeświadczenie, argumentowane względami marketingowymi.

W kontekście czynności dokonywanych przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych problematyczne może się okazać ustalenie strony podmiotowej występku z art. 227 k.k. W literaturze istnieją dwa odrębne stanowiska w zakresie formy umyślności popełnienia przestępstwa. Zgodnie z pierwszym poglądem występki może zostać popełniony szczególnie w zakresie postaci polegającej na podawaniu się za funkcjonariusza, w obu formach zamiaru, tj. zamiaru bezpośredniego lub zamiaru ewentualnego²⁴. W myśl drugiego stanowiska czyn określony w art. 227 k.k. jest przestępstwem umyślnym o intencjonalnym zabarwieniu i może zostać popełniony tylko w zamiarze bezpośrednim²⁵. W tym wypadku należy podzielić argumentację przedstawioną przez Jacka Giezkę, wskazującego między innymi, że „sprawca przestępstwa musi przecież obejmować swoją świadomością zarówno to, że podaje się za funkcjonariusza publicznego lub wyzyskuje błędne w tym zakresie przeświadczenie innej osoby, jak również to, że wykonuje czynność związaną z jego funkcją”²⁶. Na kanwie czynności wykonywanych przez

²³ R.A. STEFAŃSKI, *Przestępstwo podawania się za funkcjonariusza publicznego (art. 227 k.k.)*, „Prokuratura i Prawo” (2006), nr 2, s. 10; A. ZOLL (red.), *Kodeks karny. Część szczególna*, t. 2, *Komentarz do art. 117–277 k.k.*, Kraków 1999, s. 742.

²⁴ O. GÓRNIOK, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do artykułów 222–316*, red. A. Wąsek, wyd. III, LEGALIS 2006, teza 18; STEFAŃSKI, *Przestępstwo podawania się za funkcjonariusza publicznego*, s. 16.

²⁵ MAREK, *Kodeks karny. Komentarz*, s. 502; A. LACH, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. IV, red. V. Konarska-Wrzošek, LEX 2023, teza 3.

²⁶ W przedstawionej argumentacji Jacek Giezek wskazuje również, że nie jest możliwa akceptacja w kontekście zamiaru ewentualnego, co do czego sprawca miałby się jedynie godzić. Równocześnie argumentem zasługującym na aprobatę jest to, że celem ustawodawcy nie było krymina-

przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych niezmiernie trudno przyjąć, aby istniała możliwość dopuszczenia się popełnienia występkę z art. 227 k.k. w formie zamiaru ewentualnego. W rzeczywistości w takich sytuacjach trudno sobie wyobrazić jakiegokolwiek wątpliwości u sprawcy co do bycia funkcjonariuszem, a ponadto przedstawiciele przedmiotowych organizacji sami wyraźnie podkreślają swoją świadomość co do braku posiadania statusu funkcjonariusza publicznego określonego w art. 115 k.k.

Polskie ustawodawstwo karne przewiduje także karalność utrudniania korzystania z lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 191 § 1a k.k. odpowiedzialności karnej podlega ten, kto w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia stosuje przemoc innego rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Przy wprowadzeniu art. 191 § 1a k.k. w życie pojawiły się również zastrzeżenia, czy niniejszy przepis nie wzmocni pozycji lokatorów, którzy zajmują lokal niezgodnie z prawem oraz bez tytułu prawnego²⁷. Dokonując analizy działalności tzw. firm windykacyjnych, można przyjąć, że niektóre zachowania mogą wypełniać znamiona przepisu. W szczególności podejmowanie przez przedstawicieli niniejszych organizacji jakichkolwiek prób zmiany zamka w drzwiach, odcięcia gazu, wody, elektryczności, łączności telefonicznej lub internetowej na polecenie właściciela lokalu mieszkalnego będzie stanowiło przemoc innego rodzaju, pod warunkiem, że będzie ona uporczywa lub istotnie utrudniająca innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego²⁸.

W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że obok przedstawionych wcześniej przykładów istnieje wysokie prawdopodobieństwo zrealizowania przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych znamion także innych czynów zabronionych, w szczególności przestępstwa zmuszania do znoszenia określonego zachowania, nękania, a ponadto znęcania się i zniszczenia rzeczy, jak i wykroczeń w postaci złośliwego niepokojenia.

Należałoby się zastanowić, czy postawienie lokatorom swoistego ultimatum opuszczenia lokalu mieszkalnego przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych mogłoby się kwalifikować w kategorii czynu w postaci zmuszania do określonego zachowania (art. 191 § 1 k.k.). Na przykładzie działania tzw.

lizowanie zachowań osób, którym może się wydawać, że są jednak funkcjonariuszami publicznymi. Por. J. GIEZEK (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 723.

²⁷ M. ROMAŃCZUK-GRĄCKA, *Powody i zakres kryminalizacji utrudniania korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego – art. 191 § 1a k.k.*, „*Studia Prawnoustrojowe*” (2018), nr 41, s. 302.

²⁸ A. ZOLL, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Część I. Komentarz do art. 117-211a*, red. W. Wróbel, A. Zoll, LEX 2017, teza 14a.

firm windykacyjnych istnieje możliwość wypełnienia znamion zmuszenia do określonego działania, w tym wypadku opuszczenia lokalu mieszkalnego, jedynie za pośrednictwem zastosowania przemocy lub groźby bezprawnej. Wobec tego, aby móc stwierdzić dopuszczenie się niniejszego czynu zabronionego, musiałaby zostać zastosowana przemoc w kategorii siły fizycznej w stosunku do człowieka, w formie oddziaływania na sferę motywacyjną człowieka, zmierzającą do przełamania jego oporu lub uniemożliwienia jego podjęcia²⁹. Ponadto znamiona art. 191 § 1 k.k. zostałyby wypełnione w związku z użyciem groźby bezprawnej rozumianej zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 115 § 12 jako zarówno groźby określonej w art. 190 § 1, jak i groźby spowodowania postępowania karnego lub rozgłoszenia wiadomości uwłaczającej czci zagrożonego lub jego osoby najbliższej³⁰. W przypadku groźby bezprawnej będzie ona musiała być realna, tzn. wywoływać u obiektywnego obserwatora przekonanie, że jej użycie może wpłynąć na określone zachowanie pokrzywdzonego zgodne z wolą sprawcy³¹. Należy tu wyraźnie wskazać, że samo postawienie ultimatum nie będzie wypełniało znamion czynu zabronionego z art. 191 § 1 k.k., ponieważ zmuszenie do opuszczenia lokalu mieszkalnego będzie musiało zaktualizować się za pośrednictwem zastosowania przemocy lub groźby bezprawnej.

W związku z działalnością tzw. firm windykacyjnych można odnaleźć w sieci teleinformatycznej fragmenty z transmisji prezentujące przeprowadzane czynności negocjacyjne i eksmisyjne. W tym wypadku niejednokrotnie zostaje przedstawiony wizerunek lokatorów, a także występuje wywieranie presji psychicznej. W opinii autora tego rodzaju zachowanie po wypełnieniu wszystkich znamion będzie można zakwalifikować w kategorii czynu w postaci znęcania się, unormowanego w art. 207 § 1 k.k. W trakcie analizowania dostępnych nagrań z przeprowadzanych czynności istnieje możliwość odnalezienia przypadków znęcania psychicznego polegającego na zadawaniu cierpień psychicznych ofiary, w szczególności poprzez obrażanie, poniżanie, wyszydzanie lub straszenie³². Równocześnie będzie istnieć typowa dla przestępstwa z art. 207 k.k. przewaga sprawcy nad osobą pokrzywdzoną, ponieważ

²⁹ T. BIGOSZEWSKI, *Przemoc jako znamię strony przedmiotowej*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” (1997), nr 2, s. 19.

³⁰ A. MICHALSKA-WARIAS, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. VII, red. T. Bojarski, LEX 2016, teza 3.

³¹ S. HYPŚ, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, K. Wiak, wyd. VIII, LEGALIS 2024, teza 8. Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 lipca 1994 r., II AKr 175/94, KZS 1994, nr 11, poz. 22.

³² A. MUSZYŃSKA, *Komentarz do art. 207 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2021, teza 12.

przedstawiciele tzw. firm windykacyjnych z reguły działają w zorganizowanych grupach wieloosobowych³³.

W trakcie nieostrożnego wynoszenia z lokalu mieszkalnego przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych przedmiotów osobistych należących do lokatorów, częstokroć nawet pod ich nieobecność, istnieje wysokie prawdopodobieństwo wypełnienia znamion czynu zabronionego w postaci zniszczenia rzeczy (art. 288 k.k.). W tym wypadku, z uwagi na wystąpienie czynu zabronionego przepołowionego, zakwalifikowanie zachowania jako wykroczenia lub przestępstwa zależy od wartości szkody³⁴.

Regularne wysyłanie wiadomości SMS oraz próby kontaktu za pośrednictwem poczty elektronicznej, zapowiadające usunięcie z lokalu mieszkalnego, lub wielokrotne najścia w miejscu przebywania lokatorów mogą także wypełniać znamiona uporczywego nękania (art. 190a § 1 k.k.)³⁵. W tym wypadku formy zachowania nie mogą być jednorazowe, a ponadto muszą się charakteryzować wielokrotnością³⁶.

W przypadku występku uporczywego nękania nie sposób nie odnieść się również do możliwości wypełnienia znamion wykroczenia w postaci złośliwego niepokojenia innej osoby (art. 107 k.w.)³⁷. Należy podkreślić, że niniejszy czyn jest zbliżony zakresowo do przestępstwa uporczywego nękania unormowanego w art. 190a § 1 k.k.³⁸ W porównaniu do występku uporczywego nękania wykroczenie stypizowane w art. 107 k.w. polega na działaniu kierunkowym – w celu dokuczenia innej osobie³⁹. W kontekście działalności tzw. firm windykacyjnych, zdaniem autora, zachowanie w postaci wielokrotnego dzwonienia do drzwi, telefonowanie do lokatorów, dokuczliwe nagrywanie i robienie zdjęć lub dzwonienie domofonem będzie wypełniało znamiona złośliwego niepokojenia⁴⁰. Wobec tego mimo zbliżonego zakresu obu przepisów

³³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2003 r., IV KKN 312/99, LEX nr 77436.

³⁴ K. LIŻYŃSKA, *Z problematyki czynów przepołowionych*, „Nowa kodyfikacja prawa karnego” 29 (2013), s. 253; M. NAWROCKI, *Nowy model przepołowienia niektórych czynów w prawie karnym*, „Przegląd Sądowy” 25 (2016), nr 1, s. 47.

³⁵ Wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 23 czerwca 2015 r., IV Ka 394/15, LEGALIS nr 2165245.

³⁶ J. KĘDZIERSKI, *Stalking w polskim prawie karnym – de lege lata i de lege ferenda*, „Palestra” (2010), nr 1-2, s. 70.

³⁷ Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2119 ze zm.; dalej: k.w.

³⁸ K.P. WALA, *Wykroczenia przeciwko osobie jako forma ochrony jednostki na przedpolu realizacji znamion przestępstwa znęcania*, [w:] *Znęcanie się*, red. M. Mozgawa, Warszawa 2020, s. 511.

³⁹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1995 r., III KRN 44/95, LEX nr 24579.

⁴⁰ Por. M. ŻUKOWSKA, *Komentarz do art. 107 k.w.*, [w:] *Kodeks wykroczeń. Komentarz*, red. J. Lachowski, LEX 2021, teza 2.

istnieją kryteria ich rozdzielenia. W pierwszej kolejności należy wskazać, że przepis art. 107 k.w. jest odpowiedni do zwalczania łagodniejszych postaci stalkingu, które ze względu na relatywnie niewielkie społeczne niebezpieczeństwo powinny się mieścić w kategorii nie przestępstwa z art. 190a k.k., a właśnie wykroczenia⁴¹. Równocześnie mimo ogólnie występującego zbiegu pomijalnego, z uwagi na krzyżowanie się znamion tych przepisów, w niektórych konkretnych sytuacjach konieczne będzie dokonanie oceny wyłącznie na podstawie jednego ze wskazanych wcześniej przepisów⁴².

Na zakończenie rozważań warto się odnieść do kwestii możliwości uznania czynności przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych za podjęte w ramach okoliczności wyłączających karną bezprawność czynu. W tym wypadku może się pojawić pytanie, czy przedmiotowa działalność mogłaby zostać zakwalifikowana w ramach uprawnień i obowiązków, stanowiąc kontratyp pomimo formalnego zrealizowania znamion przestępstwa⁴³. W niniejszej sytuacji kluczowe do udzielenia odpowiedzi na niniejsze pytanie jest ustalenie w pierwszej kolejności źródła pochodzenia kontratypu. Z uwagi na ukształtowany podział okoliczności wyłączających bezprawność czynu kontratyp działania w ramach uprawnień i obowiązków nie wynika wprost z Kodeksu karnego, a więc zalicza się do tzw. kontratypów pozakodeksowych⁴⁴. W literaturze podkreśla się wyraźnie, że źródłem kontratypu działania w granicach uprawnień i obowiązków może być tylko ustawa⁴⁵. W tym miejscu warto wskazać, że działalność tzw. firm windykacyjnych nie została uregulowana prawnie w jakimkolwiek akcie o randze ustawowej. Wobec tego należy przyjąć, że kontratyp działania w ramach uprawnień i obowiązków nie będzie miał zastosowania w przypadku podejmowania czynności przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych.

⁴¹ Z. KOCEL-KREKORA, *Glosa do wyroku SN z dnia 10 listopada 2010 r., IV KK 324/10*, „Ius Novum” 6 (2012), nr 2, s. 176.

⁴² W takim przypadku należy dokonać oceny, czy zamiarem sprawcy było wywołanie poczucia zagrożenia, czy jednak irytacji spowodowanej niepokojeniem. Por. A. MICHALSKA-WARIAS, *Komentarz do art. 107 k.w.*, [w:] *Kodeks wykroczeń. Komentarz*, wyd. VI, red. T. Bojarski, LEX 2019, teza 7.

⁴³ I. GIERULA, *Kontratyp działania w granicach szczególnych uprawnień i obowiązków (cz. 1)*, „Palestra” (2013), nr 1-2, s. 85.

⁴⁴ Tamże.

⁴⁵ J. POTULSKI, *Glosa do uchwały SN z dnia 20 kwietnia 2007 r., I KZP 4/07, Falszywe zeznanie jako prawo do obrony*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” (2008), nr 3, s. 115.

UWAGI KOŃCOWE

Reasumując wszystkie rozważania, w pierwszej kolejności należy wskazać, że fakt działalności tzw. firm windykacyjnych nie powinien budzić większego zaskoczenia. Przedstawiciele przedmiotowych organizacji zareagowali na istniejące zapotrzebowanie i zainteresowanie świadczonymi usługami negocjacyjnymi oraz eksmisyjnymi wśród właścicieli lokali mieszkalnych zmagających się z najemcami nieprzestrzegającymi warunków umowy oraz trudnościami związanymi z czasochłonną procedurą sądowego wydania nakazu opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego. W opinii autora przeprowadzona analiza obecnego rynku świadczonych usług prowadzi do wniosku, że tendencja do powstawania tzw. firm windykacyjnych oraz korzystania ze świadczonych przez nie usług może cyklicznie wzrastać albo przynajmniej utrzymywać się na obecnym wysokim poziomie.

Niezależnie od powyższego, w opinii autora, działalności tzw. firm windykacyjnych nie można uznać w pełni za działanie zgodne z obowiązującym prawem. W rzeczywistości, pomimo zapewnianego profesjonalizmu przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych, działalność przedmiotowych organizacji w przedstawionych wcześniej konkretnych sytuacjach, w szczególności zrekonstruowanych na podstawie raportów i materiałów prasowych, może być kwalifikowana jako działanie budzące wątpliwości co do zgodności z prawem albo doprowadzać do naruszenia norm prawa karnego.

Sugerowane przez autora uwagi prawnokarne w zakresie działalności tzw. firm windykacyjnych mogą prowadzić do wniosku, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo zrealizowania przez przedstawicieli niniejszych organizacji znamion konkretnych czynów zabronionych – zarówno przestępstw, jak i wykroczeń. W przypadku przestępstwa zakłócania miru domowego (art. 193 k.k.), utrudniania korzystania z lokalu mieszkalnego (art. 191 § 1a k.k.), znęcania się (art. 207 k.k.) oraz zniszczenia rzeczy (art. 288 k.k.) ogólnie przyjęta praktyka działania przez tzw. firmy windykacyjne może w pełni uzasadniać pociągnięcie do odpowiedzialności karnej. Z kolei w odniesieniu do przestępstwa przywłaszczenia funkcji publicznej (art. 227 k.k.), zmuszania do określonego zachowania (art. 191 § 1 k.k.) oraz uporczywego nękania (art. 190a § 1 k.k.), z uwagi na złożony charakter czynu zabronionego i specyfikę działalności tzw. firm windykacyjnych, konieczne będzie przeprowadzenie każdorazowo analizy na gruncie konkretnego przypadku.

W opinii autora przedstawione wątpliwości o charakterze karnoprawnym, a tym samym wysokie prawdopodobieństwo naruszenia prawa przez

przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych powinno zostać poddane szerszej dyskusji w literaturze oraz wykładni prawnej przez judykaturę i organy ścigania.

BIBLIOGRAFIA

PIŚMIENNICTWO

- ANTONIUK Jarosław, *Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” (2016), nr 1, s. 85-100.
- BIGOSZEWSKI Tomasz, *Przemoc jako znamię strony przedmiotowej*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” (1997), nr 2, s. 19-36.
- BOJARSKI Tadeusz, *Karnoprawna ochrona nietykalności mieszkania jednostki*, Lublin 1992.
- GIERULA Iwona, *Kontratyp działania w granicach szczególnych uprawnień i obowiązków (cz. 1)*, „Palestra” (2013), nr 1-2, s. 85-89.
- GIEZEK Jacek (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2014.
- GIEZEK Jacek (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2021.
- GÓRNIOK Oktawia, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do artykułów 222-316*, red. A. Wąsek, wyd. III, LEGALIS 2006.
- HYPŚ Sławomir, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, K. Wiak, wyd. VIII, LEGALIS 2024.
- IGNATOWICZ Grzegorz, SADOWSKI Marek, *Cesja wierzytelności i firmy windykacyjne w Polsce*, „Ekonomia i Środowisko” (2013), nr 1, s. 166-176.
- JANIKOWSKI Jarosław, *Straże obywatelskie w strukturze bezpieczeństwa lokalnego*, [w:] *Samorząd terytorialny. Doświadczenia i perspektywy*, red. R. Kania, Płock 2016, s. 371-390.
- KĘDZIERSKI Jacek, *Stalking w polskim prawie karnym – de lege lata i de lege ferenda*, „Palestra” (2010), nr 1-2, s. 67-76.
- KŁĄCZYŃSKA Natalia, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2014.
- KOCEL-KREKORA Zofia, *Glosa do wyroku SN z dnia 10 listopada 2010 r. IV KK 324/10*, „Ius Novum” 6 (2012), nr 2, s. 171-179.
- KOSONOGA-ZYGMUNT Julia, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. J. Majewski, LEX 2024.
- KRECHMAŃSKA-GIGOL Katarzyna, *Windykacja należności. Ujęcie interdyscyplinarne*, Warszawa 2011.
- KRZEKOTOWSKA Krystyna, MALINOWSKA-WÓJCICKA Magdalena, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2021.
- LACH Arkadiusz, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. IV, red. V. Konarska-Wrzošek, LEX 2023.
- LIPIŃSKI Konrad, *Komentarz do art. 193 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2021.

- LIŻYŃSKA Katarzyna, *Z problematyki czynów przepołowionych*, „Nowa kodyfikacja prawa karnego” 29 (2013), s. 253-266.
- MAREK Andrzej, *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2010.
- MICHALSKA-WARIAS Aneta, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. VII, red. T. Bojarski, LEX 2016.
- MICHALSKA-WARIAS Aneta, *Komentarz do art. 107 k.w.*, [w:] *Kodeks wykroczeń. Komentarz*, wyd. VI, red. T. Bojarski, LEX 2019.
- MULARSKI Krzysztof, „*Nękająca windykacja*” w perspektywie ochrony dóbr osobistych dłużnika, „*Studia Prawa Prywatnego*” (2015), nr 2, s. 23-39.
- MUSZYŃSKA Anna, *Komentarz do art. 207 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, red. J. Giezek, LEX 2021.
- NAWROCKI Mariusz, *Nowy model przepołowienia niektórych czynów w prawie karnym*, „*Przegląd Sądowy*” 25 (2016), nr 1, s. 47-57.
- POTULSKI Jacek, *Glosa do uchwały SN z dnia 20 kwietnia 2007 r., I KZP 4/07, Falszywe zeznanie jako prawo do obrony*, „*Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa*” (2008), nr 3, s. 111-116.
- ROMAŃCZUK-GRĄCKA Marta, *Powody i zakres kryminalizacji utrudniania korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego – art. 191 § 1a k.k.*, „*Studia Prawnoustrojowe*” (2018), nr 41, s. 299-314.
- STARZEWSKI Łukasz, *Stalking windykatorów wobec dłużników wciąż nie jest karalny. Odpowiedź MS*, <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-stalking-dluznicy-windykatorzy-niekaralnosc-ms-wideo-odpowiedz> [dostęp 5.12.2024].
- STEFAŃSKI Ryszard A., *Przestępstwo podawania się za funkcjonariusza publicznego (art. 227 k.k.)*, „*Prokuratura i Prawo*” (2006), nr 2, s. 7-18.
- SZWARCZYK Maciej, *Komentarz do art. 227 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. VII, red. T. Bojarski, LEX 2016.
- WAŁA Krzysztof P., *Wykroczenia przeciwko osobie jako forma ochrony jednostki na przedpolu realizacji znamion przestępstwa znęcania*, [w:] *Znęcanie się*, red. M. Mozgawa, Warszawa 2020, s. 509-536.
- WNUK-LIPIŃSKI Edmund, *Socjologia życia publicznego*, Warszawa 2008.
- WOJTCZUK Michał, *Przecieram oczy ze zdumienia. Wzięli i sprywatyzowali nam system eksmisji*, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,29660390,prywatyzacja-systemu-eksmisji-a-gdzie-jest-panstwo.html#> [dostęp 5.12.2024].
- WORONCOW Jakub, *Dziki eksmisje bez wyroków i komorników. Lokatorów nękają „firmy ochroniarskie”*, <https://oko.press/dziki-eksmisje-bez-wyrokow-i-komornikow-lokatorow-nekaja-firmy-ochroniarskie> [dostęp 5.12.2024].
- ZDUN-ZAŁĘSKA Katarzyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014.
- ZOLL Andrzej (red.), *Kodeks karny. Część szczególna, t. 2, Komentarz do art. 117–277 k.k.*, Kraków 1999.
- ZOLL Andrzej, *Komentarz do art. 191 k.k.*, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Część I. Komentarz do art. 117–211a*, red. W. Wróbel, A. Zoll, LEX 2017.
- ŻUKOWSKA Małgorzata, *Komentarz do art. 107 k.w.*, [w:] *Kodeks wykroczeń. Komentarz*, red. J. Lachowski, LEX 2021.

ŹRÓDŁA PRAWA

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.
- Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2119 ze zm.
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725.

ORZECZNICTWO

- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2011 r., I KZP 5/11, OSNKW 2011, nr 8, poz. 65.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 lipca 1994 r., II AKr 175/94, KZS 1994, nr 11, poz. 22.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2019 r., V ACa 130/18, LEX nr 3126037.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1995 r., III KRN 44/95, LEX nr 24579.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2003 r., IV KKN 312/99, LEX nr 77436.
- Wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 23 czerwca 2015, IV Ka 394/15, LEGALIS nr 2165245.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 12 marca 2021 r., III SA/Łd 727/17, LEX nr 3157846.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2012 r., II SA/Wa 600/12, LEX nr 1241591.

PRAWNOKARNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI TZW. FIRM WINDYKACYJNYCH

STRESZCZENIE

W niniejszym artykule autor poddaje analizie karnoprawnej działalność tzw. firm windykacyjnych w zakresie świadczonych usług prowadzenia mediacji lokatorskich lub negocjacji eksmisyjnych, których zwięźczeniem, zgodnie z ogólnie założonym celem, jest dobrowolne opuszczenie lokalu mieszkalnego przez najemców nieprzestrzegających warunków umowy. Oferta tzw. firm windykacyjnych stanowi alternatywne, a tym samym konkurencyjne rozwiązanie dla sztandarowej procedury wydania sądowego nakazu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej. Równocześnie realizowane przez przedstawicieli tzw. firm windykacyjnych negocjacje lub mediacje z lokatorami, a w efekcie końcowym dobrowolne opuszczenie lokalu mieszkalnego, mogą być postrzegane jako zgodne z prawem. W rzeczywistości istnieją uzasadnione obawy, że tego rodzaju świadczenie usług może zostać zakwalifikowane jako działanie budzące wątpliwości co do ich zgodności z prawem, jak również wykraczać poza ustanowione ramy prawne.

Słowa kluczowe: bezprawna eksmisja; firmy windykacyjne; negocjacje lokatorskie; ochrona lokatorów