# Eksmisja dłużników w pandemii.

Obecnie, w związku z występowaniem pandemii spowodowanej koronawirusem obowiązuje zakaz eksmisji dłużników. Prawdopodobnie ten zakaz będzie obowiązywał do końca pandemii. Właściciele mieszkań na wynajem, na chwilę obecną nie mają możliwości uzyskania odszkodowań ze strony państwa za poniesione straty w związku z brakiem chętnych najemców lub najemców niewypłacalnych . Na czas pandemii zostały wstrzymane również licytacje komornicze dotyczące domów i mieszkań. Pandemia znacznie utrudnia właścicielom mieszkań radzenie sobie z uciążliwymi dłużnikami. Czy jest zatem możliwość dojścia do porozumienia między właścicielami a najemcami?

W związku z występowaniem pandemii  [koronawirusa](https://ksiegowosc.infor.pl/tematy/koronawirus/), polski rząd wprowadził wiele regulacji, które wydawałyby się mało prawdopodobne w innych okolicznościach. Przykładem może być właśnie tymczasowy zakaz eksmisji. Niestety ale wielu właścicieli nieruchomości nie posiada dostatecznych informacji w wtym temacie. Nawet media krajowe bardzo rzadko informują o fakcie, iż eksmisje zostały odłożone w czasie.

Forma odroczonej eksmisji, to zmiana prawna, która z całą pewnością jest najbardziej uciążliwa dla właścicieli mieszkań. Nie dotyczy to tylko i wyłącznie osób prywatnych, które wynajmują swoje prywatne mieszkania , domy czy lokale. Należy przypomnieć , iż najem mieszkań jest często prowadzony przez gminy. W przypadku lokali należących do samorządów, zaległości czynszowe są częstym zjawiskiem, co bardzo dobrze potwierdzają dane GUS. Na chwilę obecną wiele wskazuje na to, iż czynszowi dłużnicy jeszcze przed dłuższy czas będą praktycznie bezkarni. Omawiając przedmiotowy temat warto podkreślić, iż ograniczenia związane z możliwością przeprowadzania eksmisji nie obowiązują od samego początku pandemii. Zostały one wprowadzone na mocy tak zwanej tarczy antykryzysowej 2.0, czyli ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem [COVID-19](https://ksiegowosc.infor.pl/tematy/covid-19-/), innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 568). Ten akt prawny dodał do głównej „epidemicznej” ustawy z 2 marca 2020 r. artykuł 15zzu mówiący, że:

1. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy:

1) orzeczeń wydanych na podstawie art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2020 r. poz. 218 i 956);

2) decyzji o: zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363),

* ustaleniu lokalizacji linii kolejowej - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
* zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380, z 2020 r. poz. 471 i 2380 oraz z 2021 r. poz. 11),
* ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U z 2020 r. poz. 234 i 1378),
* pozwoleniu na realizację inwestycji - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 933 oraz z 2020 r. poz. 471).

Z tego wynika, że art. 15zzu ustawy wprowadza z wyjątkami tam określonymi zakaz wykonywania w stanie epidemii wyroków dotyczących eksmisji z lokali mieszkalnych niezależnie od tego, czy osoba eksmitowana posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Zwrócić należy uwagę, że samo posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego nie świadczy jeszcze o możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tym lokalu.

Takie brzmienie przepisu przekładającego eksmisje wskazuje, że odblokowanie procedury eksmisyjnej może zająć jeszcze sporo czasu.Wszystko będzie bowiem zależało od dalszego przebiegu pandemii, co w chwili obecnej pozwala przypuszczać, iz jeszcze długie miesiące nie będzie możliwości przeprowadzania procedur eksmisyjnych.

Powyżej cytowany artykuł 15zzu ustawy z 2 marca 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 374) przewiduje pewne ograniczenia w zakresie stosowania zakazu eksmisyjnego. Chodzi przede wszystkim o eksmisje związane z realizacją dużych inwestycji publicznych (tzn. budową [drogi](https://samorzad.infor.pl/tematy/drogi/), lotniska, linii kolejowej, budowli przeciwpowodziowych oraz Centralnego Portu Komunikacyjnego). Wyjątek stanowi punkt wskazujący, że eksmisje mimo pandemii mogą dotyczyć osób stosujących przemoc w rodzinie. Jednak w tym miejscu warto zaznaczyc, iż w przedmiotowej ustawie zapomniano o lokatorach, którzy np niszczą I demolują mieszkania bezradnego właściciela lub swoim nagannym zachowaniem utrudniają życie sąsiadom. Istotne jest, iż właściciele lokali nie otrzymają łatwo rekompensaty. Prywatni właściciele mieszkań na [wynajem](https://mojafirma.infor.pl/tematy/wynajem/) mogą narzekać nie tylko na przepisy, które blokują np. eksmisje lokatorów niszczących własność. Warto również wspomnieć o trudnościach, jakie będzie powodowało ewentualne wyegzekwowanie od państwa odszkodowania za opóźnioną eksmisję. W sytuacji, w której  [gmina](https://samorzad.infor.pl/tematy/gmina/) wskazała pomieszczenie tymczasowe lub [lokal](https://mojafirma.infor.pl/tematy/lokal/) socjalny dla dłużnika, ale eksmisja nie może się odbyć ze względu na koronawirusowe obostrzenia. Można tutaj przypuszczać, iż w związku z niemożliwością wykonania eksmisji niektórzy właściciele będą próbowali nakłonić dłużników do dobrowolnej wyprowadzki np w zamian za umorzenie części długów ( związanych z czynszem najmu lub opłatami za lokal).

Możliwym rozwiązaniem, zadowalającym obie strony, może być np zaproponowanie kłopotliwemu lokatorowi mniejszego lokalu lub niższego standardu I tym samym z niższym czynszem, do którego będzie się on mógł dobrowolnie przeprowadzić. Można jednak przypuszczać, że wiele zadłużonych osób nie skorzysta nawet z takiej ugodowej propozycji licząc na to, że pandemia potrwa przykładowo przez kolejny rok, a rząd nie zmieni przepisu wstrzymującego eksmisje. Sposobem wpłynięcia na opornego najemcę może być złożenie pozwu dotyczącego eksmisji. Gdy wyrok eksmisyjny się uprawomocni, to [komornik](https://mojafirma.infor.pl/tematy/komornik/) będzie mógł wszcząć postępowanie eksmisyjne.  
  
 W sytuacji posiadania przez właściciela lokalu prawomocnego wyroku eksmisji, lokator będzie miał pewność, że zaraz po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii zostanie podjęta próba opróżnienia lokalu przez komornika. Zrozumiałe zatem wydaje się składanie, już w tym momencie , przez właścicieli mieszkań stosownych pozwów o eksmisję.

Pandemia koronawirusa wpłynęła też na licytacje [nieruchomości](https://ksiegowosc.infor.pl/tematy/nieruchomosci/)  prowadzonych przez komorników. Wiele osób nie zdaje sobie bowiem sprawy z tego, że pandemia wstrzymała też licytacje komornicze [nieruchomości](https://samorzad.infor.pl/tematy/nieruchomosci/) mieszkaniowych.