



**KANCELARIA  
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI  
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 8 kwietnia 2022 r.

BADK.DPK.133.47.2022

<b>P10-17/22</b>	Data wpływu petycji 15 marca 2022 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 8 kwietnia 2022 r.

**SZCZEGÓLNE ROZWIĄZANIA ZWIĄZANE  
Z ZAPOBIEGANIEM, PRZECIWDZIAŁANIEM  
I ZWALCZANIEM COVID-19 ...**

**TEMAT**

**ZMIANA PRZEPISÓW REGULUJĄCYCH  
WSTRZYMANIE EKSMISJI Z LOKALI MIESZKALNYCH**

**WNOSZĄCY PETYCJE:** petycja indywidualna

Osoba fizyczna.

**PRZEDMIOT PETYCJI:**

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w celu zmiany przepisów regulujących wstrzymanie eksmisji z lokali mieszkalnych.

**UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:**

Autor petycji wnosi o uchylenie art. 15zzu ustawy lub dodanie w ust. 2 punktu 3 o przykładowej treści: „Postanowień sądu wydanych w związku z prowadzonymi postępowaniami, dotyczącymi, wszczęcia egzekucji z lokali mieszkalnych ujawnionymi w księgach wieczystych przed 01.01.2020 roku”.

Ponadto postuluje wprowadzenie w ustawie dodatkowego przepisu w brzmieniu: „Właścicielom lokali mieszkalnych, którym przepis art. 15zzu uniemożliwia korzystanie z własnej nieruchomości, należy się rekompensata za każdy miesiąc w wysokości równej średniemu czynszowi za lokal mieszkalny na obszarze danego województwa. Powyższa rekompensata wypłacana jest na wniosek właściciela lokalu przez Wojewodę właściwego miejscowo dla położenia nieruchomości”.

Autor petycji jest zdania, że przepisy wprowadzone przedmiotową ustawą powinny służyć ochronie obywateli przed utratą mieszkania i pracy w dobie pandemii COVID-19, lecz nie powinny pogarszać pozycji prawnej i materialnej właścicieli mieszkań. Zakaz eksmisji początkowo był podyktowany względami humanitarnymi, celem zapewnienia potrzeb mieszkaniowych osobom, których sytuacja finansowa uległa pogorszeniu w wyniku obostrzeń związanych z wprowadzeniem stanu epidemii. Ów zakaz powinien mieć charakter wyłącznie tymczasowy i ściśle uzależniony od sytuacji epidemicznej.

Do złożenia petycji autora skłoniły okoliczności osobiste związane z nabyciem w drodze licytacji komorniczej lokalu mieszkaniowego, w którym zamieszkują osoby, które nie regulują czynszu i innych opłat.

**STAN PRAWNY:**

**Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095)**

w art. 15zuz stanowi, że w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Ustawodawca od tego ograniczenia przewidział kilka sytuacji umożliwiających eksmisję, są to:

- zobowiązanie osoby stosującej przemoc w rodzinie do opuszczenia mieszkania (wydane na podstawie art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie),

- zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, ustalenie lokalizacji linii kolejowej, zezwolenie na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, ustalenie lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz pozwolenie na realizację inwestycji (w zakresie budowli przeciwpowodziowych).

Należy zaznaczyć, że powyżej przytoczona ustawa nie jest jedynym aktem prawnym wprowadzającym ograniczenia w zakresie eksmisji z lokali.

**Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) w art. 16 określa, że w okresie od 1 listopada do 31 marca roku wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

Postępowanie eksmisyjne rozpoczyna się poprzez wystąpienie przez osobę uprawnioną w zależności od okoliczności sprawy:

- z pozwem o eksmisję,
- z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie,

- z pozwem o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia,

- z pozwem o nakazanie sprzedaży mieszkania w drodze licytacji,

- z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- z wnioskiem o wszczęcie egzekucji zobowiązania zawartego w akcie notarialnym w zakresie opróżnienia i wydania lokalu w trybie art. 777 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

### **INFORMACJE DODATKOWE:**

Do zagadnienia zakazu eksmisji odnosił się Rzecznik Praw Obywatelskich.

Rzecznik nie kwestionuje zasadności zakazu, zwłaszcza że na początku rozwoju pandemii pochylenie się nad sytuacją osób, których sytuacja majątkowa uległa pogorszeniu, wydawało się w pełni uzasadnione.

Zakaz, jak można było wówczas zakładać, **był rozwiązaniem tymczasowym**, uzależnionym od sytuacji epidemicznej. Uzasadnione są wątpliwości, czy dalsze utrzymywanie zakazu eksmisji nie narusza standardów konstytucyjnych wobec właścicieli mieszkań. To zaś przemawiałoby za zasadnością rozważenia złagodzenia rygoru lub też ewentualnych rekompensat wyrównujących ich straty. Wydaje się, że dalsze bezterminowe utrzymywanie tak szeroko określonego zakazu eksmisji może pozostawać w sprzeczności z art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.<sup>1</sup>

OPRACOWAŁ

Arkadiusz Waszkiewicz

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz

---

<sup>1</sup> <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/zakaz-eksmisji-w-pandemii-rpo-pisze-do-ms>