

13 sierpnia 2025r.

Petycja

Podstawa prawna:

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 7 Konstytucji (działanie organów na podstawie i w granicach prawa), art. 241 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), działając w interesie publicznym, wnoszę niniejszą petycję:

Treść petycji:

Wnoszę o podjęcie inicjatywy legislacyjnej, której celem będzie zmiana przepisów prawa cywilnego i administracyjnego w zakresie ochrony praw lokatorów w taki sposób, aby zapewnić większą równowagę między prawami właścicieli (wierzycieli), a ochroną najemców (dłużników).

I. Wprowadzenie i uzasadnienie.

Obecnie obowiązujące przepisy, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, Kodeks postępowania cywilnego oraz przepisy dotyczące egzekucji komorniczej, w praktyce nadmiernie chronią lokatorów–dłużników, nawet w przypadkach długotrwałego uchylania się od płacenia czynszu. Powoduje to powstawanie wieloletnich zaległości czynszowych, generuje poważne straty finansowe po stronie właścicieli nieruchomości, obciąża budżety gmin oraz prowadzi do zatorów w sądach. Właściele mieszkań w Polsce są w gorszej sytuacji prawnej niż w wielu państwach UE, gdzie procedury eksmisyjne są krótsze, a mechanizmy zabezpieczenia interesów wynajmujących – skuteczniejsze.

II. Katalog szczegółowych propozycji legislacyjnych z uzasadnieniem:

1. Zmiana ustawy o ochronie praw lokatorów:

- skrócenie katalogu osób uprawnionych do lokalu socjalnego,
- dopuszczenie eksmisji w okresie zimowym w przypadku rażących zaległości,
- wprowadzenie automatycznego orzeczenia eksmisji po 3 miesiącach nieopłacania czynszu.

Uzasadnienie:

- Równowaga praw i obowiązków – obecne przepisy nadmiernie chronią lokatorów kosztem właścicieli, co w praktyce zachęca niektórych do nadużyć (np. wielomiesięczne niepłacenie czynszu bez konsekwencji).
- Interes społeczny – długotrwałe zaległości czynszowe obciążają wspólnoty mieszkaniowe, budżety gmin i właścicieli prywatnych lokali. Skrócenie katalogu uprawnionych do lokalu socjalnego zmniejszy obciążenia systemu.
- Skuteczność egzekucji – dopuszczenie eksmisji zimą w przypadku rażących zaległości wprowadza element odpowiedzialności i zapobiega sytuacjom, gdy dłużnicy celowo przestają płacić na jesieni, by „przeciągnąć” ochronę.
- Jasne kryteria – automatyczne orzeczenie eksmisji po 3 miesiącach niepłacenia czynszu wyeliminuje przewlekłość i niepewność w sądach, które dziś mogą rozpatrywać takie sprawy latami.

2. Zmiana Kodeksu postępowania cywilnego:

- wprowadzenie przyspieszonej procedury eksmisyjnej,
- ograniczenie możliwości przewlekania procesu.

Uzasadnienie:

- Efektywność wymiaru sprawiedliwości – obecnie średni czas uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego w Polsce to od kilkunastu miesięcy do kilku lat, co skutkuje narastaniem długów i zniechęca właścicieli do wynajmu.
- Minimalizacja szkód – szybka procedura zmniejszy straty właścicieli, którzy często w tym czasie muszą nadal płacić czynsz administracyjny, media i podatki.
- Rozwiązania porównawcze – w wielu krajach UE (np. Holandia, Niemcy) stosuje się uproszczone postępowanie w przypadku oczywistych zaległości czynszowych, co przywraca płynność rynku najmu.

3. Zmiana ustawy o komornikach sądowych:

- przyznanie pierwszeństwa roszczeniom czynszowym,
- możliwość natychmiastowego zajęcia rachunku bankowego lub wynagrodzenia dłużnika.

Uzasadnienie:

- Priorytet potrzeb mieszkaniowych – roszczenia z tytułu czynszu dotyczą podstawowej potrzeby – zapewnienia lokalu. Dają więc moralne i społeczne uzasadnienie do nadania im pierwszeństwa przed innymi wierzytelnościami.

- Zapobieganie eskalacji długu – szybkie zajęcie konta lub wynagrodzenia pozwala ograniczyć wzrost zadłużenia i zabezpieczyć część środków na pokrycie zaległości.
- Wiarygodność systemu – wzmocnienie egzekucji zwiększa zaufanie właścicieli do prawa i zmniejsza liczbę sporów.

4. Zmiana zasad zapewniania lokali socjalnych przez gminy:

- określenie maksymalnego terminu zapewnienia lokalu socjalnego,
- możliwość eksmisji do noclegowni lub schroniska.

Uzasadnienie:

- Likwidacja zatorów eksmisyjnych – obecnie brak terminu powoduje, że niektórzy dłużnicy czekają latami na lokal socjalny, co blokuje właścicieli i gminy.
- Ochrona interesu publicznego – ustalenie maksymalnego terminu zmusza gminy do realnego planowania zasobów mieszkaniowych.
- Rozwiązania awaryjne – eksmisja do noclegowni lub schroniska zapewnia minimum socjalne, jednocześnie uwalniając lokal dla nowych lokatorów lub właściciela.

Powyższe propozycje mogły by przyjąć postać zmian w przepisach prawa o treści wskazanej poniżej:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów

Art. 14 ust. 4 – zmiana brzmienia:

„Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wyłącznie wobec: małoletnich, kobiet w ciąży oraz osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki medycznej. W pozostałych przypadkach przyznanie lokalu socjalnego jest uzależnione od możliwości gminy oraz dotychczasowego wywiązywania się lokatora z obowiązków umownych.”

Art. 16 ust. 3 – dodanie:

„Jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu przez okres co najmniej 3 miesięcy, sąd orzeka eksmisję w trybie przyspieszonym, bez obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego, chyba że najemca uiści całość zaległości wraz z odsetkami w terminie 14 dni od doręczenia pozwu.”

Art. 17 ust. 4 – dodanie:

„Ochrona przed eksmisją w okresie od 1 listopada do 31 marca nie dotyczy osób, które rażąco naruszyły obowiązki najemcy, w szczególności poprzez nieuiszczanie czynszu lub dewastację lokalu.”

2. Kodeks postępowania cywilnego

Art. 505¹ pkt 3 – dodanie:

„Przepisy o postępowaniu uproszczonym stosuje się również do spraw o eksmisję z powodu zaległości czynszowych przekraczających 3 miesiące.”

Art. 777 §1 pkt 4 – zmiana:

„... w tym roszczeń wynajmującego o opróżnienie lokalu w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu powyżej 3 miesięcy.”

Art. 1049¹ – dodanie:

„W sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych przekraczających 3 miesiące, sąd nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.”

3. Ustawa o komornikach sądowych

Art. 8 ust. 1 pkt 6 – dodanie:

„Egzekucja świadczeń z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego korzysta z pierwszeństwa przed innymi świadczeniami, z wyjątkiem alimentów.”

Art. 21 ust. 3 – dodanie:

„Na wniosek wierzyciela–wynajmującego komornik może zająć rachunek bankowy i wynagrodzenie dłużnika w terminie 7 dni od złożenia wniosku, bez konieczności wykazania szczególnego interesu prawnego.”

4. Dodatkowe przepisy

Art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów – dodanie:

„Jeżeli gmina nie zapewni lokalu socjalnego w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, właściciel lokalu ma prawo do eksmisji do noclegowni, schroniska lub innego miejsca tymczasowego zakwaterowania wskazanego przez gminę.”

III. Podsumowanie i wnioski końcowe.

Wzrost podaży mieszkań na wynajem – właściciele chętniej wynajmują, jeśli wiedzą, że w przypadku problemów prawo działa szybko i skutecznie.

Ograniczenie tzw. patologii – zmniejszenie ochrony „patologicznych dłużników” przy jednoczesnym zachowaniu pomocy dla osób w rzeczywistej potrzebie.

Oszczędności publiczne – mniejsze koszty dla gmin i państwa w utrzymaniu lokali zadłużonych.

Zgodność z zasadą proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji) – ograniczenie praw lokatorów jest uzasadnione ochroną praw innych osób (właścicieli) i interesem gospodarczym państwa.