**Eksmisje z mieszkań: mamy trend wzrostowy?**

**Eksmisje z mieszkań to zjawisko, które zawsze wzbudza kontrowersje. Sprawdzamy, czy w 2024 roku komornicy częściej wykonywali takie eksmisje.**

**Eksmisje z mieszkań zawsze wzbudzały kontrowersje. Warto przypomnieć, że duża liczba mieszkaniowych eksmisji na bruk z drugiej połowy lat 90. doprowadziła do dużych zmian w prawie lokatorskim. Jeżeli chodzi o nowsze wydarzenia z historii polskiej „mieszkaniówki”, to warto zwrócić uwagę na zakaz dokonywania eksmisji związany z pandemią COVID-19. Został on uchylony w połowie kwietnia 2022 roku. Czy od tamtej pory liczba eksmisji mocno wzrosła? Odpowiedź na to pytanie znajdziemy w danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Wydają się one interesujące, ponieważ uwzględniają również sytuację z minionego roku. Krajowe media przeoczyły informacje dotyczące ubiegłorocznej liczby eksmisji, więc warto je przedstawić.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***Jeżeli chodzi o statystyki eksmisyjne, to rok 2024 prezentuje się podobnie jak poprzednie 12 miesięcy. Już w 2022 roku liczba wykonanych eksmisji znacząco wzrosła, co było związane z uchyleniem pandemicznego zakazu.***

l ***W dalszym ciągu widoczna jest stosunkowo duża liczba mieszkań, których lokatorzy oczekują na eksmisję. To problem obserwowany od lat, a jego istnienie ma związek z niedoborem pomieszczeń tymczasowych i lokali socjalnych.***

***Poniżej prezentujemy więcej ważnych informacji dotyczących tego, jak wyglądała liczba eksmisji w 2024 roku.***

**Lokalowe eksmisje w 2024 r. - liczba podobna jak wcześniej**

Roczne informacje na temat liczby eksmisji, tak samo jak w poprzednich latach podało Ministerstwo Sprawiedliwości. Jeden z dokumentów dostępnych [w bazie statystycznej tego resortu](https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-wieloletnie/) zawiera dane na temat liczby eksmisji z lat 1995 – 2024. Nie będziemy cofać się aż do drugiej połowy lat 90. Dla oceny obecnej sytuacji ważne wydają się statystyki dotyczące ostatnich kilku lat. Wskazują one, że liczba wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

l 2018 rok - 6724

l 2019 rok - 5172

l 2020 rok - 3594

l 2021 rok - 2342

l 2022 rok - 4203

l 2023 rok - 4660

l 2024 rok - 4647

Powyżej widzimy dobrze, jak pandemiczny zakaz eksmisji obowiązujący od 31 marca 2020 r. do 15 kwietnia 2022 r. wpłynął na liczbę wykonywanych eksmisji komorniczych z mieszkań. Wspomniany zakaz przewidywał pewne wyjątki od wstrzymania wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego (chodzi o wyłączenia związane ze stosowaniem przemocy w rodzinie oraz realizacją inwestycji publicznych). „*Jak widać, po uchyleniu COVID-owego zakazu, liczba wykonanych eksmisji z mieszkań szybko wzrosła, a rok 2022 zakończył się wynikiem niewiele mniejszym od wartości z kolejnych lat (2023 r. – 2024 r.)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Warto też odnotować, że ubiegłoroczna liczba wykonanych przez komorników opróżnień lokali mieszkalnych nadal była wyraźnie mniejsza niż chociażby w 2018 r. „*Jeżeli chodzi o statystyki z lat 2010 – 2017, to wówczas roczna liczba wykonywanych eksmisji z mieszkań (według danych Ministerstwa Sprawiedliwości) regularnie przekraczała 7000, a nawet 8000. Mówimy zatem o statystykach wyraźnie większych niż obecne*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Już od lat są widoczne takie same eksmisyjne problemy …**

Na uwagę zasługują również informacje dotyczące tego, jak wygląda eksmisyjna kolejka. Mowa o tym, ile eksmisji z lokali mieszkalnych pod koniec każdego roku zostało komornikom do wykonania. Taki wynik w ostatnich latach zmieniał się następująco:

l 2018 r. - 9024

l 2019 r. - 10 834

l 2020 r. - 10 639

l 2021 r. - 10 451

l 2022 r. - 10 697

l 2023 r. - 10 536

l 2024 r. - 10 304

Jak widać, miniony rok przyniósł małe skrócenie eksmisyjnej kolejki. Nadal jest ona jednak stosunkowo długa w historycznym ujęciu. Jej rozładowanie zajęłoby dwa lata przy założeniu, że do komorników nie napływałyby nowe sprawy do załatwienia, co jednak jest nierealistycznym scenariuszem. „*Generalnie rzecz ujmując, liczba opróżnień lokali mieszkalnych, które czekają na wykonanie jest większa niż w minionej dekadzie, co nie świadczy dobrze o sprawności całej procedury eksmisyjnej*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Eksmisyjne problemy od lat pozostają te same. Chodzi m.in. o dysproporcję pomiędzy zapotrzebowaniem na pomieszczenia tymczasowe i mieszkania socjalne oraz liczbą wspomnianych pomieszczeń i lokali. Poza tym stan mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (często znajdujących się w starym, zaniedbanym budownictwie) pozostawia wiele do życzenia. „*Ministerstwo Sprawiedliwości niestety nie przedstawia informacji o tym, jak duża część oczekujących opróżnień mieszkań dotyczy zasobu prywatnego*” - zauważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

W przypadku prywatnych mieszkań, sytuacja jest szczególnie problematyczna, ponieważ gminy muszą później płacić właścicielom tych lokali spore odszkodowania za opóźnioną eksmisję. „*Poza tym w zasobie prywatnym zdarzają się próby przeprowadzania przez sfrustrowanych właścicieli para-eksmisji na własną rękę lub stosowania różnych metod nacisku na lokatorów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**