**Szybka eksmisja: pozwoli na nią hotel robotniczy?**

**Szybka eksmisja obecnie jest trudna. Wyjaśniamy, czy hotel robotniczy dla niepłacącego lokatora pozwoli na szybsze opróżnienie mieszkania.**

**Niedawne zniesienie pandemicznego zakazu eksmisji nie rozwiązało wielu problemów, o czym już wcześniej pisali eksperci portalu i agencji NieruchomosciSzybko.pl. Można zatem spodziewać się, że szybka eksmisja nadal będzie w Polsce rzadkością. Przyczyną opóźnień mogą być kolejki w sądach, a także problemy z szybkim znalezieniem przez gminę mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Wydaje się prawdopodobne, że w takiej sytuacji właściciele mieszkań nadal będą sięgać po kontrowersyjne rozwiązania. Jednym z nich jest przekwaterowanie eksmitowanej osoby do hotelu robotniczego na krótki czas. Wyjaśniamy, dlaczego takie rozwiązanie wzbudza prawne wątpliwości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Niektórzy wynajmujący proponują przekwaterowanie najemcy do hotelu robotniczego uważając, że dzięki temu możliwa będzie szybka eksmisja.***

l ***Artykuł 1046 kodeksu postępowania cywilnego potwierdza, że właściciel lokum może zapewnić dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie. W takiej sytuacji, komornik nie powinien wstrzymywać się z eksmisją.***

l ***Problem polega na tym, że pokój w hotelu robotniczym często nie spełnia wymogów przewidzianych dla tymczasowego pomieszczenia.***

l ***Szybka eksmisja na zasadach zgodnych z prawem będzie dużo łatwiejsza w przypadku najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego.***

***Poniżej wyjaśniamy, dlaczego szybka eksmisja z wykorzystaniem hotelu robotniczego może okazać się niemożliwa.***

**Wierzyciel może proponować eksmisję do innego pomieszczenia**

Na samym wstępie warto przypomnieć, że zgodnie z obecnym brzmieniem artykułu 1046 kodeksu postępowania cywilnego, komornik musi się wstrzymać z eksmisją do czasu wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego. Taka konieczność bezterminowego wstrzymania eksmisji występuje w przypadku osób nieposiadających innego lokum oraz prawa do lokalu socjalnego. „*Przed 21 kwietnia 2019 roku, po półrocznym i bezskutecznym oczekiwaniu na pomieszczenie tymczasowe, komornik mógł eksmitować kłopotliwego lokatora do noclegowni lub schroniska dla bezdomnych. Teraz nie ma już takiej możliwości*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Trzeba podkreślić, że ustawodawca przewidział jednak sposób, dzięki któremu szybka eksmisja może mieć miejsce pomimo braku gminnych pomieszczeń tymczasowych. „*Artykuł 1046 paragraf 5 kodeksu postępowania cywilnego wskazuje, że komornik nie może wstrzymywać eksmisji, o ile wierzyciel (wynajmujący), dłużnik (najemca/lokator) lub osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające warunkom, jakie musi spełnić tymczasowe pomieszczenie od gminy*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pokój w hotelu robotniczym to nie tymczasowe pomieszczenie?**

Szybka eksmisja jest bardzo ważną sprawą dla właściciela „M”, więc nie można się dziwić, że wielu wynajmujących powołuje się na wspomniany art. 1046 par. 5 KPC i próbuje przyspieszyć procedury zapewniając kłopotliwemu lokatorowi miejsce w hotelu robotniczym. Rodzą się jednak wątpliwości, czy takie rozwiązanie na pewno jest zgodne z przepisami. Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi, że tymczasowe pomieszczenie powinno spełniać następujące warunki:

l możliwość zamieszkania i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz do ustępu (w obydwu przypadkach, dostęp jest dopuszczalny poza budynkiem)

l oświetlenie naturalne i elektryczne, a także ogrzewanie oraz niezawilgocone przegrody budowlane

l możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków

l co najmniej 5 mkw. powierzchni mieszkalnej na jedną osobę

l w miarę możliwości lokalizacja na terenie tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której wcześniej mieszkał eksmitowany

W jednym z najbardziej popularnych komentarzy do kodeksu postępowania cywilnego dodatkowo czytamy, że zapewnienie przez wierzyciela odpowiedniego pomieszczenia oznacza „*nie tylko spełnienie warunków technicznych takiego pomieszczenia, lecz także warunków korzystania z niego przez dłużnika, czyli oddania mu go w najem do 6 miesięcy za czynsz równy czynszowi w pomieszczeniu tymczasowym, gdyby zostało ono wynajęte dłużnikowi przez właściwą gminę*” (zobacz: A. Adamczuk [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 478-1217, wyd. IV, red. M. Manowska, Warszawa 2021).

To właśnie kwestie finansowe związane z kosztami wynajmu miejsca w hotelu robotniczym mogą wzbudzić największe wątpliwości komornika prowadzącego eksmisję. „*Warto pamiętać, że pomieszczenie tymczasowe jest wynajmowane eksmitowanemu przez gminę na okres wynoszący co najmniej jeden miesiąc*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najlepiej już na wstępie wybrać bardziej liberalny wariant najmu**

W ramach podsumowania warto przypomnieć, że rozwiązanie dotyczące miejsca w hotelu robotniczym stosują właściciele mieszkań wynajętych na zasadach ogólnych. Jeżeli najemca podpisał umowę najmu okazjonalnego lub najmu instytucjonalnego, to szybka eksmisja będzie o wiele łatwiejsza. Nie powinna ona wymagać stosowania wariantu z przekwaterowaniem do hotelu robotniczego, gdyż najemcy nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego. „*Mówią o tym przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące zasady najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Są one regulacjami o szczególnym charakterze względem art. 1046 KPC*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)