**Przełożone eksmisje: czy dłużnicy będą bezkarni?**

**Tarcza antykryzysowa wskazuje, że eksmisje zostały odłożone w czasie aż do końca pandemii. Właścicielom mieszkań może nie podobać się takie rozwiązanie.**

**W związku z pandemią koronawirusa, rząd wprowadził wiele regulacji, które wydawałyby się mało prawdopodobne w innych okolicznościach. Przykład może stanowić tymczasowy zakaz eksmisji. O fakcie, że eksmisje zostały odłożone w czasie, krajowe media informują dość rzadko. Większym zainteresowaniem w kontekście najmu cieszą się między innymi specjalne dodatki mieszkaniowe dla najemców. Warto też wspomnieć o nieaktualnych już rozwiązaniach takich jak np. zakaz wypowiadania umowy najmu i podnoszenia czynszu do 30 czerwca 2020 r. Odroczone eksmisje to zmiana prawna, która z całą pewnością jest najbardziej uciążliwa dla właścicieli mieszkań. Nie chodzi tutaj wyłącznie o osoby wynajmujące swoje prywatne lokum. Warto również pamiętać, że najem mieszkań prowadzą między innymi gminy. W przypadku lokali należących do samorządów, zaległości czynszowe są częstym zjawiskiem, co bardzo dobrze potwierdzają dane GUS. Wszystko wskazuje jednak, że czynszowi dłużnicy jeszcze przed dłuższy czas będą praktycznie bezkarni.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zakaz eksmisji dłużników prawdopodobnie będzie obowiązywał do końca pandemii.***

l ***Właściciele mieszkań na wynajem raczej nie mogą oczekiwać odszkodowania za straty ze strony państwa.***

l ***Na czas pandemii zostały wstrzymane również licytacje komornicze dotyczące domów i mieszkań.***

***Poniżej piszemy więcej o tym, jak pandemia utrudnia radzenie sobie z uciążliwymi dłużnikami. Wyjaśniamy również, jak można dojść z nimi do porozumienia.***

**Wyjątki od zakazu eksmisji dotyczą dużych inwestycji**

Tytułem wstępu warto wyjaśnić, że 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, 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: „*w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego*”. Takie brzmienie przepisu przekładającego eksmisje wskazuje, że odblokowanie procedury eksmisyjnej może zająć jeszcze sporo czasu. „*Wszystko będzie bowiem zależało od dalszego przebiegu pandemii*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

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, lotniska, linii kolejowej, budowli przeciwpowodziowych oraz Centralnego Portu Komunikacyjnego). Wyjątek stanowi punkt wskazujący, że eksmisje mimo pandemii mogą dotyczyć osób stosujących przemoc w rodzinie. „*Wydaje się, że ustawodawca zapomniał natomiast o lokatorach, którzy np. demolują mieszkanie bezradnego właściciela albo skutecznie utrudniają życie sąsiadom*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Właściciele lokali nie otrzymają łatwo rekompensaty**

Prywatni właściciele mieszkań na 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. Mowa o sytuacji, w której gmina wskazała pomieszczenie tymczasowe lub lokal socjalny dla dłużnika, ale eksmisja nie może się odbyć ze względu na koronawirusowe obostrzenia. „*Można przypuszczać, że w związku z brakiem możliwości wykonania eksmisji, niektórzy właściciele mieszkań będą namawiali dłużników do dobrowolnej wyprowadzki - przykładowo za cenę częściowego umorzenia długów związanych z czynszem*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Innym kompromisowym rozwiązaniem jest zaproponowanie kłopotliwemu lokatorowi mniejszego „M” o gorszym standardzie i niższym czynszu, 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 będzie mógł wszcząć postępowanie eksmisyjne. W takiej sytuacji, lokator będzie miał pewność, że zaraz po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii zostanie podjęta próba opróżnienia lokalu przez komornika. „*Dlatego część właścicieli wynajmowanych mieszkań już teraz składa pozew o eksmisję zakładając, że do końca okresu zagrożenia sanitarnego uda się załatwić wszystkie (nierzadko przewlekłe) formalności*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Pandemia wpłynęła też na licytacje nieruchomości …**

Dobrym uzupełnieniem dla omawianej kwestii jest też informacja dotycząca licytacji nieruchomości przez komorników. Wiele osób nie zdaje sobie bowiem sprawy z tego, że pandemia wstrzymała też licytacje komornicze nieruchomości mieszkaniowych. Informacji na ten temat nie znajdziemy jednak w specjalnych „epidemicznych” ustawach z 2 marca 2020 r. lub 31 marca 2020 r. „*Niedawno dodany artykuł 952 (1) paragraf 5 kodeksu postępowania cywilnego wskazuje natomiast, że licytacji domu lub lokalu zamieszkiwanego przez dłużnika nie można przeprowadzać przed upływem 90 dni od zakończenia stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

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