**Zniesienie zakazu eksmisji nie rozwiąże wszystkich problemów**

**Zniesienie zakazu eksmisji nastąpiło 15 kwietnia 2022 r. Trzeba jednak pamiętać, że ta zmiana nie rozwiąże wszystkich problemów.**

**Już od pewnego czasu eksperci sugerowali, że należałoby uchylić zakaz eksmisji wprowadzony na czas pandemii COVID-19. Wspomniany zakaz miał bowiem negatywny wpływ nie tylko na rynek najmu. Przepisy zakazujące eksmisji w czasie trwania pandemii koronawirusa były też problematyczne dla nabywców domów i mieszkań z rynku wtórnego, a także dla osób kupujących nieruchomości na licytacjach komorniczych. Tacy nabywcy lokali oraz domów obawiali się komplikacji w razie problemów z wyprowadzką poprzedniego właściciela. Na szczęście, pandemiczny zakaz eksmisji został uchylony 15 kwietnia 2022 r. Nie oznacza to jednak, że po zmianach prawnych sytuacja będzie dobra. Brakuje bowiem wielu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zniesienie zakazu eksmisji oznacza powrót do rozwiązań funkcjonujących przed pandemią COVID-19. Jedyną różnicą będzie specyficzny status Ukraińców, którym użyczono mieszkań.***

l ***W czasie pandemii utrzymał się spory niedobór mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, który teraz będzie spowalniał uwolnione eksmisje.***

l ***Z powodu eksmisji w całym kraju na pomieszczenia tymczasowe i lokale socjalne czeka około 60 000 gospodarstw domowych.***

***Poniżej prezentujemy inne ciekawe informacje. Mogą one zainteresować nie tylko najemców i wynajmujących.***

**Zmiana „ukraińskiej” ustawy wprowadziła zniesienie zakazu eksmisji**

O zamiarach rządu, które zakładały zniesienie zakazu eksmisji, dowiedzieliśmy się przy okazji planowanych zmian w tak zwanej „ukraińskiej” ustawie. Taką potoczną nazwę nosi ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz.U. 2022 poz. 583). Warto dodać, że nowelizacja ustawy z dnia 12 marca 2022 r. przewidująca zniesienie zakazu eksmisji została bez poprawek przyjęta przez Senat i podpisana przez Prezydenta. „*Zniesienie zakazu eksmisji nastąpiło już kolejnego dnia po ogłoszeniu nowych przepisów, czyli 15 kwietnia 2022 r.*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawą z dnia 8 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw rząd uchylił wprowadzający zakaz eksmisji artykuł 15zzu 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 (potocznie zwanej ustawą COVID-ową). „*Wszystko wskazuje, że ustawa o pomocy obywatelom Ukrainy może stać się kolejnym aktem prawnym, przy pomocy którego rząd będzie wprowadzał wiele innych zmian przepisów - również dotyczących mieszkaniówki*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Na pomieszczenie tymczasowe nadal trzeba będzie długo czekać …**

Zniesienie zakazu eksmisji jest dobrą wiadomością zarówno dla wynajmujących, jak i nabywców mieszkań oraz domów z rynku wtórnego. Z punktu widzenia obydwu tych grup, niedawne zmiany przepisów oznaczają bowiem ograniczenie ryzyka prawnego i finansowego. Nie można jednak zapominać, że zniesienie zakazu eksmisji oznacza powrót przepisów do stanu sprzed pandemii. Jedyna różnica dotyczy specyficznego statusu ukraińskich uchodźców, którym Polacy udostępnili lokum. „*Takich osób nie obejmuje bowiem ustawa o ochronie praw lokatorów - w przeciwieństwie do innych lokatorów korzystających z użyczenia mieszkania*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co ważne, opisywane zniesienie zakazu eksmisji nie rozwiązuje innych problemów, z którymi wynajmujący borykali się jeszcze przed pandemią. Przykładem może być długi czas oczekiwania na lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe dla eksmitowanego. W tym kontekście warto przypomnieć o przedpandemicznej nowelizacji artykułu 1046 paragraf 4 kodeksu postępowania cywilnego. Począwszy od 21 kwietnia 2019 roku, komornik po półrocznym oczekiwaniu na pomieszczenie tymczasowe nie może już eksmitować dłużnika do noclegowni lub schroniska dla bezdomnych. „*Obecne regulacje wskazują, że na pomieszczenie tymczasowe trzeba czekać bezterminowo*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Brakuje minimum 45 000 lokali socjalnych oraz 20 000 pomieszczeń**

Gdy w 2019 roku wprowadzano zmiany w kodeksie postępowania cywilnego, to argumentem ich zwolenników było zapowiadane zwiększenie liczby pomieszczeń tymczasowych. Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują jednak, że niedobór wspomnianych pomieszczeń nadal jest znaczący. Pod koniec 2020 r. na pomieszczenia tymczasowe oczekiwało 16 898 gospodarstw domowych z całej Polski. „*Ponadto Główny Urząd Statystyczny informuje o 43 406 gospodarstwach domowych, które w związku z realizacją wyroku eksmisyjnego pod koniec 2020 r. czekały na lokal socjalny*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Niestety, nie posiadamy dostępu do nowszych statystyk. Trudno jednak oczekiwać, że sytuacja względem końca 2020 r. mocno się poprawiła. Dlatego trzeba mieć świadomość, że zniesienie zakazu eksmisji jest tylko jedną ze zmian potrzebnych właścicielom mieszkań na wynajem. Jeżeli problem dotyczący niedoboru lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie zostanie rozwiązany, to coraz większą popularność będzie zdobywał najem instytucjonalny oraz najem okazjonalny. „*Warto przypomnieć, że obydwa te warianty najmu poza brakiem uprawnień eksmitowanego do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego przewidują też np. swobodę właściciela w zakresie podnoszenia czynszów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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