Eksmisja w egzekucji administracyjnej

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego
Opublikowano: czwartek, 23, kwiecień 2026 11:36
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 536

Do opiniowania w ramach Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego przekazano projekt zmian w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projektodawcy przewidzieli następujące zmiany:

1. rozszerzenie katalogu informacji przekazywanych przez wierzyciela organowi egzekucyjnemu o informacje dotyczącą:
    a. wydania decyzji o opróżnieniu przez zobowiązanego lokalu (pomieszczenia) służącego zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych w związku z wykraczaniem przez zobowiązanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo jego niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo zajęciem przez niego lokalu (pomieszczenia) bez tytułu prawnego,
    b. wydania orzeczenia sądu, z którego wynika, że zobowiązany stosował przemoc domową – o ile to orzeczenie jest znane wierzycielowi,
    c. wypłaty zobowiązanemu odszkodowania lub zaliczki na poczet odszkodowania uzyskanych w związku z utratą własności lokalu (pomieszczenia) podlegającego opróżnieniu, jeżeli ten lokal (to pomieszczenie) służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
2. dodanie nowych przesłanek zawieszenia postępowania egzekucyjnego:
    a. w razie wystąpienia przez organ egzekucyjny do gminy z wnioskiem o zapewnienie tymczasowego pomieszczenia,
    b. w razie zawiadomienia przez organ egzekucyjny wierzyciela o tym, że obowiązek opróżnienia lokalu (pomieszczenia) dotyczy osoby szczególnie chronionej;
3. postępowanie zawieszone w związku z zaistnieniem przesłanek opisanych powyżej, będzie mogło zostać podjęte w przypadku:
    a. uzyskania przez osobę, której dotyczy egzekucja tytułu prawnego do lokalu w którym może zamieszkać,
    b. zapewnienia osobie, której dotyczy egzekucja lokalu, w którym może ona zamieszkać,
    c. wypłacenia zobowiązanemu odszkodowania lub zaliczki na poczet odszkodowania uzyskanych w związku z utrata własności lokalu podlegającego opróżnieniu;
4. uregulowanie w przepisach zasady zakazu eksmisji w okresie od 1 listopada do 31 marca, z wyjątkami dotyczącymi:
    a. osób, które wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo dopuszczały się zachowań czyniących uciążliwym korzystania z innych lokali albo zajmowały pomieszczenie bez tytułu prawnego,
    b. osób stosujących przemoc domową,
    c. osób, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, w którym mogą zamieszkać,
    d. osób, którym zapewniono lokal odpowiadający wymogom lokalu w ramach najmu socjalnego lub pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia, w którym może zamieszkać;
5. jeżeli osobie, której dotyczy egzekucja nie będzie przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu, w którym może ona zamieszkać, organ egzekucyjny wystąpi do gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu z wnioskiem o zapewnienie tej osobie tymczasowego pomieszczenia
6. określenie katalogu osób szczególnie chronionych:
    a. kobieta w ciąży,

Phoca PDF

   b. małoletni, osoba niepełnosprawna w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolniona oraz osoba sprawująca nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkała,
   c. obłożnie chory, który dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji,
   d. emeryt lub rencista spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej
   e. osoba posiadająca status bezrobotnego w rozumieniu przepisów ustawy o rynku pracy i służbach zatrudnienia
7. w przypadku egzekucji w stosunku do osób z grupy szczególnie chronionej organ egzekucyjny zawiadomi wierzyciela, który skieruje do sądu pozew o ustalenie uprawnienia tej osoby do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania właścicielowi.
8. w przypadkach nieprzyjęcia przez osobę, której dotyczy egzekucja ofert zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia lub pomieszczenia odpowiadającego wymogom pomieszczenia tymczasowego czy zaistnienia okoliczności dotyczących wykraczania przeciwko porządkowi domowemu lub przemocy domowej wówczas egzekutor usunie tę osobę do noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych albo schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi w których schronienia tymczasowo udziela gmina, właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu.

Projektodawcy w Ocenie Skutków Regulacji nie przewidują, że wprowadzenie nowych rozwiązań wpłynie w istotny sposób na wzrost wydatków gmin. Nowe przepisy mają wymagać sporadycznych działań o charakterze marginalnym. Liczba spraw eksmisji, jak wskazują projektodawcy skutkujących obowiązkiem zapewniania przez gminy lokalu w ramach najmu socjalnego w związku z projektowanymi regulacjami ma być znikoma w stosunku do wykonywanych obecnie przez gminy zadań.

Podejście projektodawców nie jest jednak do zaakceptowania. Bez względu na skalę realizowanego zadania nie do przyjęcia, także z punktu widzenia systemowego jest fakt bagatelizowania ponoszonych przez samorządy kosztów z tytułu realizowanych zadań publicznych. Tego typu podejście stoi w sprzeczności także z art. 167 ust. 4 Konstytucji RP. Projektodawca w kontekście nowych rozwiązań, które nałożą na gminy rozszerzenie obowiązku zapewniania pomieszczeń tymczasowych czy najmu socjalnego bądź wypłaty odszkodowań zapewnia, że będą to działania sporadyczne, o charakterze marginalnym czy znikomym. Jednocześnie nie przedstawiono danych w części 4 Oceny Skutków Regulacji w zakresie rzędu wielkości grup podmiotów zajmujących lokal podlegający opróżnieniu czy osób szczególnie chronionych bez prawa do innego lokalu.
Dodatkowo warto nadmienić, że zasób służący realizacji projektowanych regulacji będzie analogiczny jakim dysponują gminy też dla celów m.in. egzekucji sądowych czy realizacji zadań z zakresu opieki społecznej. Skoro już aktualnie samorządy ponoszą koszty wypłacanych odszkodowań to projektowane regulacje spotęgują tę skalę.

Źródło: legislacja.gov.pl

Phoca PDF