

Najemcy bardziej chronieni przez prawo niż właściciele mieszkań

17 maja 2024

Zaległości w czynszach, zniszczenia czy wyprowadzka bez płatności – to tylko niektóre z problemów, jakie lokatorzy wynajmujący mieszkania mogą sprawić właścicielom lokali. Z badania Rendin wynika, że blisko 70 proc. właścicieli mieszkań na wynajem borykało się z podobnymi trudnościami. Wypowiedzenie najmu nieuczciwemu lokatorowi to dopiero początek długiej drogi, na której końcu niekoniecznie jest eksmisja. „Potrzebujemy zmiany w kierunku dodania pewnych praw właścicielom i sprawnego systemu eksmisyjnego” – podkreśla Alina Muzioł-Węćławowicz, specjalistka ds. polityki mieszkaniowej.

Jeśli zaległość w spłacie sięga trzech okresów płatności, to zgodnie z przepisami właściciel mieszkania może lokatorowi wypowiedzieć umowę, co uprawnia go również do złożenia pozwu o eksmisję. Właściciel nie ma prawa eksmitować lokatora bez uzyskania orzeczenia sądu. W pierwszej kolejności musi skierować do lokatora pismo, w którym oświadcza, że zamierza wypowiedzieć umowę, a także wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin na spłatę zaległych zobowiązań. „Kiedy najemca zalega z płatnością czynszu, często uporczywie i bez związku z jego realną pozycją ekonomiczną, sprawy są kierowane do sądu i niestety, tam jest bardzo długotrwały proces kolejnych etapów. Mamy bardzo dużą zaległość w rozpatrywaniu spraw związanych z wyrokami eksmisyjnymi” – mówi agencji Newseria Alina Muzioł-Węćławowicz.

Samo postępowanie w sprawie może jednak trwać nawet kilka lat. Jeśli sąd uzna, że lokator zajmuje mieszkanie bezprawnie, może wyrokiem nakazać mu opuszczenie lokalu. Jeśli najemca nie

zrobi tego po uprawomocnieniu wyroku, sprawa trafia do komornika. Sąd, wydając wyrok, może zadecydować o przyznaniu lokatorowi prawa do mieszkania socjalnego. Bierze przy tym pod uwagę jego sytuację materialną, ale niektóre grupy są chronione przepisami. To przede wszystkim kobiety w ciąży, renciści i ubodzy emeryci, osoby nieletnie, bezrobotne lub ciężko chore czy z niepełnosprawnością. „Najczęściej sąd orzeka eksmisję z prawem do najmu socjalnego, a tych lokali w Polsce brakuje. W związku z tym nie mamy do czynienia z silnym oddziaływaniem tej ostrej reperkusji, jaką jest eksmisja, bo ona dla wielu ludzi jest nierealna. Nie martwią się, bo jeżeli to ma nastąpić za kilka lat, to nie muszą się starać płacić czynszu. To jeden z podstawowych problemów” – ocenia ekspertka.

Dane GUS-u wskazują, że mieszkań socjalnych w Polsce brakuje. Na koniec 2022 roku na najem socjalny lokali oczekiwało 70,2 tys. gospodarstw domowych, w tym ponad 40 tys. gospodarstw (57 proc.) w ramach wyroków eksmisyjnych.

W 2023 roku Rzecznik Praw Obywatelskich alarmował, że właściciele niechętnie wynajmują mieszkania, co jest spowodowane zbyt szeroką ustawową ochroną praw lokatorów i słabszą ochroną praw właściciela mieszkania. Właściciele obawiają się problemów związanych z nierzetelnym lokatorem, który nie będzie płacił za lokal i nie będzie chciał go opuścić. Przede wszystkim nie chcą wynajmować mieszkania rodzinom czy też osobom z dziećmi, czyli grupom objętym szczególną ochroną trwałości najmu oraz ochroną przed eksmisją. Widać to też w ankiecie Rendin z 2022 roku. 64 proc. właścicieli jako główną obawę wskazało ryzyko, że najemcy nie będzie stać na czynsz i opłaty, a prawie 19 proc. – na trudności z eksmisją lokatora. „Mamy silną ochronę praw lokatorów. Nie mówię, żeby bardzo ją ograniczać, natomiast należy jednak w dużym stopniu wyrównywać te szanse i dać również prawa właścicielom mieszkań i powinno to być raczej w systemie na ogólnych zasadach” – mówi Alina Muzioł-

Węclawowicz.

Dziś ochronie właścicieli lokali służą najem okazjonalny (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) czy najem instytucjonalny (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). Obie te formy dają wynajmującym możliwość skorzystania z uproszczonej procedury eksmisji najemców niewywiązujących się z nałożonych na nich obowiązków. „Szkoda, że operujemy czymś takim jak najem okazjonalny, najem instytucjonalny. To rozwiązania, które bardzo komplikują sytuację związaną z najmem mieszkań, W wielu krajach Europy obowiązuje jedna regulacja dotycząca najmu mieszkań, a w Polsce decydenci polityczni wymyślają pewne formy po to, żeby ułatwić sprawę funkcjonowania któregoś z segmentów rynku mieszkaniowego. To droga, która nie prowadzi do sukcesu” – ocenia specjalistka ds. polityki mieszkaniowej.

Jak podkreślił RPO, nie wszystkie umowy najmu lokalu z zasobu prywatnego są zawierane w formie umowy najmu okazjonalnego, a tym bardziej najmu instytucjonalnego. Obie te formy nadal nie stanowią dominującej formy wynajmu na rynku mieszkaniowym. „Potrzebujemy zmiany w kierunku dodania pewnych praw właścicielom czy równoważenia tych praw, potrzebujemy sprawnego systemu eksmisyjnego, który będzie działał jako straszak, dzisiaj nie działa prawie na nikogo. A gdyby te procesy sądowe były sprawniejsze, to wtedy ludzie mieliby szybciej do czynienia z konsekwencją sytuacji, że nie płacą za najem mieszkań” – mówi Alina Muzioł-Węclawowicz.

Z danych GUS wynika, że na koniec 2022 roku z 8,1 mln zasobów mieszkaniowych w niemal 24 proc. mieszkań (blisko 2 mln) lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie. Łączna kwota zaległości od początku ich powstania (z odsetkami) z tytułu nieuiszczania opłat za mieszkanie wyniosła ponad 6,9 mld zł. Najwyższy udział w ogólnej kwocie zaległości w opłatach za mieszkanie mieli lokatorzy mieszkań pozostających w zasobach

gmin (62,7 proc.). „Gminy, jeśli mają dzisiaj ponad 50 proc. mieszkań komunalnych, to są to mieszkania z zaległościami czynszowymi, więc z trudem podejmują decyzje o inwestowaniu w sektor, który im przynosi problemy. Jest jeszcze jedna sprawa, czyli bardzo nieelegancka postawa wielu najemców komunalnych, którzy żyją starą zasadą, jeszcze z czasów PRL-u, że państwowe znaczy niczyje, więc można w tym mieszkaniu robić, co się chce. To niestety jest dość akceptowalne społecznie” – mówi ekspertka.

GUS wskazuje, że w co piątym mieszkaniu pozostającym w zasobach gminy lokatorzy zalegali z opłatami. W przypadku mieszkań spółdzielczych problem ten dotyczy prawie połowy mieszkań, a w przypadku lokali pozostających w zasobach osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – co trzeciego. Prawie 90 proc. postępowań eksmisyjnych wszczęto z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie. W 2022 roku na 13,1 tys. postępowań w sądzie prawie 73 proc. dotyczyło lokatorów mieszkań gminnych, a niecałe 13 proc. lokali osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Z kolei na 6,1 tys. orzeczonych eksmisji 80 proc. dotyczyło lokatorów mieszkań gminnych.

Źródło: [Newseria.pl](https://www.newseria.pl)