

Czerwionka-Leszczyzny, 9 września 2025r.

Adresat:

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
Prezes Rady Ministrów
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Petycja

Wnoszący petycję:

Marcin Stempniak

██████████ 44-238 Czerwionka-Leszczyzny

marcin.stempniak@wp.pl; tel. ██████████

reprezentujący: własny interes / interes publiczny

Podstawa prawna:

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 7 Konstytucji (działanie organów na podstawie i w granicach prawa), art. 241 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), działając w interesie publicznym, wnoszę niniejszą petycję:

Treść petycji:

Wnoszę o podjęcie inicjatywy legislacyjnej, której celem będzie zmiana przepisów prawa cywilnego i administracyjnego w zakresie ochrony praw lokatorów w taki sposób, aby zapewnić większą równowagę między prawami właścicieli (wierzycieli), a ochroną najemców (dłużników).

I. Wprowadzenie i uzasadnienie.

Obecnie obowiązujące przepisy, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, Kodeks postępowania cywilnego oraz przepisy dotyczące egzekucji komorniczej, w praktyce nadmiernie chronią lokatorów–dłużników, nawet w przypadkach długotrwałego uchylania się od płacenia czynszu. Powoduje to powstawanie wieloletnich zaległości czynszowych, generuje poważne straty finansowe po stronie właścicieli nieruchomości, obciąża budżety gmin oraz prowadzi do zatorów w sądach. Właściciele mieszkań w Polsce są w gorszej sytuacji prawnej niż w wielu państwach UE, gdzie procedury eksmisyjne są krótsze, a mechanizmy zabezpieczenia interesów wynajmujących – skuteczniejsze.

II. Katalog szczegółowych propozycji legislacyjnych z uzasadnieniem:

- 1) Zmiana art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów – skrócenie okresu zaległości i 14-dniowy termin na zapłatę po upomnieniu.
- 2) Zmiana art. 14 – zawężenie katalogu uprawnionych do lokalu socjalnego oraz domniemanie braku uprawnienia przy długotrwałych zaległościach.
- 3) Dodanie nowego art. 17a – wyjątek od okresu ochronnego (1 XI – 31 III) w razie uporczywego nieuiszczenia czynszu.
- 4) KPC – wprowadzenie postępowania przyspieszonego w sprawach o eksmisję (nowy rozdział po art. 505⁴) oraz podniesienie rangi należności czynszowych w art. 1025 § 1.

Uzasadnienie:

- Równowaga praw i obowiązków – obecne przepisy nadmiernie chronią lokatorów kosztem właścicieli, co w praktyce zachęca niektórych do nadużyć (np. wielomiesięczne niepłacenie czynszu bez konsekwencji).
- Interes społeczny – długotrwałe zaległości czynszowe obciążają wspólnoty mieszkaniowe, budżety gmin i właścicieli prywatnych lokali. Skrócenie katalogu uprawnionych do lokalu socjalnego zmniejszy obciążenia systemu.
- Skuteczność egzekucji – dopuszczenie eksmisji zimą w przypadku rażących zaległości wprowadza element odpowiedzialności i zapobiega sytuacjom, gdy dłużnicy celowo przestają płacić na jesieni, by „przeciągnąć” ochronę.
- Jasne kryteria – automatyczne orzeczenie eksmisji po 3 miesiącach niepłacenia czynszu wyeliminuje przewlekłość i niepewność w sądach, które dziś mogą rozpatrywać takie sprawy latami.
- Efektywność wymiaru sprawiedliwości – obecnie średni czas uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego w Polsce to od kilkunastu miesięcy do kilku lat, co skutkuje narastaniem długów i zniechęca właścicieli do wynajmu.
- Minimalizacja szkód – szybka procedura zmniejszy straty właścicieli, którzy często w tym czasie muszą nadal płacić czynsz administracyjny, media i podatki.
- Rozwiązania porównawcze – w wielu krajach UE (np. Holandia, Niemcy) stosuje się uproszczone postępowanie w przypadku oczywistych zaległości czynszowych, co przywraca płynność rynku najmu.
- Priorytet potrzeb mieszkaniowych – roszczenia z tytułu czynszu dotyczą podstawowej potrzeby – zapewnienia lokalu. Dają więc moralne i społeczne uzasadnienie do nadania im pierwszeństwa przed innymi wierzytelnościami.
- Zapobieganie eskalacji długu – szybkie zajęcie konta lub wynagrodzenia pozwala ograniczyć wzrost zadłużenia i zabezpieczyć część środków na pokrycie zaległości.
- Wiarygodność systemu – wzmocnienie egzekucji zwiększa zaufanie właścicieli do prawa i zmniejsza liczbę sporów.
- Likwidacja zatorów eksmisyjnych – obecnie brak terminu powoduje, że niektórzy dłużnicy czekają latami na lokal socjalny, co blokuje właścicieli i gminy.

- Ochrona interesu publicznego – ustalenie maksymalnego terminu zmusza gminy do realnego planowania zasobów mieszkaniowych.
- Rozwiązania awaryjne – eksmisja do noclegowni lub schroniska zapewnia minimum socjalne, jednocześnie uwalniając lokal dla nowych lokatorów lub właściciela.

Powyższe propozycje mogły by przyjąć postać zmian w przepisach prawa o treści wskazanej poniżej:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów

Art. 11 ust. 2 pkt 2 – zmiana brzmienia:

„2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za **dwa pełne okresy płatności**, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia **dodatkowego, czternastodniowego** terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.”

Art. 14 ust. 4 – zmiana brzmienia:

„Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wyłącznie wobec: małoletnich oraz osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki medycznej. W pozostałych przypadkach przyznanie lokalu socjalnego jest uzależnione od możliwości gminy oraz dotychczasowego wywiązywania się lokatora z obowiązków umownych.”

Art. 14 – dodanie ust. 4a:

„W sprawach, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2, jeżeli zaległość obejmuje co najmniej **sześć miesięcy**, przyjmuje się domniemanie **braku uprawnienia** do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu; domniemanie to nie dotyczy osób, o których mowa w ust. 4.”

Art. 17a – dodanie:

„Przepisu art. 16 nie stosuje się, jeżeli powodem opróżnienia lokalu jest uporczywe nieuiszczenie czynszu i innych opłat przez okres co najmniej 6 miesięcy, a gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 1046 § 4 k.p.c. albo placówkę, o której mowa w art. 1046 § 5¹ k.p.c.”

2. Kodeks postępowania cywilnego – postępowanie uproszczone

Dodaje się po art. 505⁴ nowy rozdział w brzmieniu:

Art. 505⁵.

§1. Sprawy o opróżnienie lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w zapłacie czynszu przekraczających dwa pełne okresy płatności rozpoznaje się w postępowaniu przyspieszonym.

§2. Sąd wyznacza termin posiedzenia w ciągu 30 dni od doręczenia odpisu pozwu pozwanemu i rozpoznaje sprawę w terminie 60 dni od wniesienia pozwu.

§3. Wyrokowi nadaje się z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 1046 k.p.c.”

3. Kodeks postępowania cywilnego – zmiana art. 1025 § 1

Po pkt 2¹ dodaje się pkt 2² w brzmieniu:

„2²) należności z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego.”

Przepisy przejściowe:

„Do planów podziału sporządzanych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się art. 1025 § 1 w nowym brzmieniu, niezależnie od daty wszczęcia egzekucji.”

4. Dodatkowe przepisy

Art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów – dodanie:

„Jeżeli gmina nie zapewni lokalu socjalnego w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, właściciel lokalu ma prawo do eksmisji do tymczasowego pomieszczenia lub – w razie braku tytułu prawnego do takiego pomieszczenia – do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej przez gminę, zgodnie z art. 1046 § 5¹ k.p.c.”

III. Podsumowanie i wnioski końcowe.

Wzrost podaży mieszkań na wynajem – właściciele chętniej wynajmują, jeśli wiedzą, że w przypadku problemów prawo działa szybko i skutecznie.

Ograniczenie zmniejszenia ochrony tzw. „sztucznych dłużników” przy jednoczesnym zachowaniu pomocy dla osób w rzeczywistej potrzebie.

Oszczędności publiczne – mniejsze koszty dla gmin i państwa w utrzymaniu lokali zadłużonych.

Zgodność z zasadą proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji) – ograniczenie praw lokatorów jest uzasadnione ochroną praw innych osób (właścicieli) i interesem gospodarczym państwa.

Z poważaniem,

Marcin Stempniak