



Warszawa, 13-07-2026 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

IV.7210.26.2025.JS

**Pan Adam Derda
Prezes Krajowej Rady Komorniczej
ul. Szpitalna 4/10
00-031 Warszawa**

Szanowny Panie Prezesie,

Uprzejmie informuję, że przedmiotem zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich są zgłaszane przez właścicieli lokali mieszkalnych problemy związane z odzyskaniem lokalu zajmowanego przez najemcę. Problem dotyczy przede wszystkim właścicieli pojedynczych lokali mieszkalnych, osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, których lokale zajmowane są przez nieuczciwych najemców. Nieuczciwych – to znaczy takich, którzy świadomie i intencjonalnie nie uiszczają czynszu i innych opłat za mieszkanie, naruszają zasady współżycia społecznego i nie chcą się wyprowadzić z zajmowanego mieszkania.

Postępowanie związane z wyegzekwowaniem należności z tytułu zajmowania cudzego mieszkania oraz usunięcie byłego najemcy z lokalu możliwe jest – co do zasady- na drodze sądowej, po orzeczonej eksmisji. Postępowania sądowe, a następnie eksmisyjne są natomiast czasochłonne i długotrwałe. Do tego czasu właściciel lokalu jest pozbawiony jakiejkolwiek swobody dysponowania swoją własnością przez w zasadzie nieokreślony czas, musi znosić korzystanie z jego własności przez osobę, która narusza postanowienia umowy najmu. Ponadto koszty utrzymania mieszkania, wobec braku płatności ze strony lokatora, obciążają właściciela. To on zobowiązany jest do stosownych rozliczeń ze wspólnotą

mieszkaniową, spółdzielnią czy bankiem (przy kredycie). W istocie właściciel musi ponosić znaczne koszty utrzymania nieruchomości, którą nie może dysponować.

Sprawa potrzeby ponownego rozważenia, czy obowiązujące obecnie prawo zapewnia właściwą ochronę prawną dla właścicieli prywatnych lokali mieszkalnych, w tym możliwość sprawnego odzyskania lokalu zajmowanego przez nieuczciwego najemcę jest przedmiotem korespondencji Rzecznika Praw Obywatelskich z Ministrem Finansów i Gospodarki.¹

W odpowiedzi na wystąpienie Rzecznika Minister wskazał, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l., Dz. U. z 2023 r., poz. 735) określa kilka rodzajów umów do zastosowania w stosunkach najmu lokalu. Każda z tych umów jest skierowana do innej grupy podmiotów wynajmujących mieszkania. Zdaniem Ministra, standardowe umowy najmu zawierane na zasadach ogólnych (forma zwykła) co do zasady dedykowane są do zasobu publicznego (przede wszystkim gmin) i z założenia silniej chronią lokatorów, w szczególności przed eksmisją na tzw. „bruk” oraz bezdomnością, a także przewidują sądowy tryb orzekania o eksmisji.

Prywatnym właścicielom mieszkań natomiast dedykowane są, w ocenie resortu, umowy najmu okazjonalnego lokalu (gdy właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) oraz najmu instytucjonalnego lokalu (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). W przypadku tych dwóch form wynajmu mieszkań ochrona prawna lokatora została ograniczona, zaś wynajmującemu zapewniono większą swobodę w kształtowaniu warunków najmu w drodze postanowień umownych. Najistotniejszymi elementami umowy najmu okazjonalnego jest poddanie się przez najemcę w akcie notarialnym egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu tej umowy oraz wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać. Złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oznacza wyłączenie sądowego trybu orzekania o eksmisji. Zdaniem Ministra Finansów i Gospodarki, przepisy o najmie okazjonalnym

¹ Wystąpienie RPO do Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 8.12.2025 r. znak: IV.7210.26.2025, odpowiedź MF i G z dnia 22.04.2026 r. znak: DM-IV.054.5.2026, dostępne pod adresem: <http://bip.brpo.gov.pl/pl> (kategoria tematyczna – lokatorzy).

zapewniają wystarczającą ochronę dla właścicieli lokali mieszkalnych przed nadużywaniem uprawnień ze strony nieuczciwych najemców.

Rzecznik Praw Obywatelskich ma jednak wątpliwości, co do tego, czy przepisy o najmie okazjonalnym stanowią w praktyce wystarczającą gwarancję bezpieczeństwa prawnego dla właścicieli mieszkań. Wydaje się przede wszystkim, że najem okazjonalny powoduje problemy m.in., gdy najemca utraci możliwość zamieszkania w innym lokalu, który wskazał przy zawieraniu umowy najmu. Wynajmujący traci wówczas możliwość szybkiego opróżnienia lokalu.

Do Rzecznika Praw Obywatelskich docierają sygnały, że pojawiły się podmioty oferujące (przede wszystkim w internecie) sprzedaż „adresów do wyprowadzki”. Skoro zatem można pozyskać odpłatne oświadczenie od właściciela lokalu o zgodzie na zamieszkanie najemcy, którym nie odpowiada realna możliwość przeprowadzki, właściciel zawierając umowę najmu okazjonalnego nie może mieć pewności, czy wskazany przez najemcę inny lokal do zamieszkania oraz oświadczenie jego właściciela o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim, nie są fikcyjne. Zdaniem Ministra Finansów i Gospodarki utrata możliwości zamieszkania we wskazanym lokalu, do którego najemca i osoby z nim zamieszkujące miały się przeprowadzić w przypadku wykonania obowiązku opróżnienia lokalu, nie powoduje, że komornik nie będzie mógł przeprowadzić eksmisji z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Według Ministra „w takim przypadku komornik wykonuje obowiązek opróżnienia i wydania lokalu na podstawie tytułu wykonawczego i eksmituje najemcę do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe”. W przekazanej Rzecznikowi odpowiedzi, Minister wskazał, że stosownie do art. 25d pkt 2 u.o.p.l. dłużnikowi, który został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu zgłoszonej naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego. Zgodnie zaś z art. 19e u.o.p.l. nie stosuje się m.in. przepisu art. 14 tej ustawy przewidującego ochronę przed eksmisją w postaci przyznania lokalu w ramach najmu socjalnego. Ponieważ przepisy prawa nie przewidują tzw. eksmisji na bruk, to zgodnie z art. 1046 § 5¹ K.p.c. wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Rzecznikowi Praw Obywatelskich nie jest znana praktyka postępowania komorników w przedmiotowym zakresie, w tym w szczególności w sytuacji, gdy były

najemca utracił możliwość zamieszkania w innym lokalu, wskazanym przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. Rzecznik nie dysponuje również wiedzą, w jaki sposób komornicy sądowi rozstrzygają sytuacje, gdy wskazanie innego lokalu przez najemcę okazało się już nieaktualne, zaś osoba obowiązana do opróżnienia lokalu bądź inne osoby wspólnie z nią zamieszkujące należą do kręgu osób szczególnie chronionych, wymienionych w art. 14 u.o.p.l., w tym w szczególności są osobami małoletnimi.

W związku z powyższym działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2024 r., poz. 1264 ze zm.) zwracam się do Pana Prezesa z uprzejmą prośbą o odniesienie się do przedstawionego problemu i poinformowanie Rzecznika jaka jest praktyka komorników w zakresie przymusowej realizacji opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu, w tym w szczególności w takich przypadkach, gdy w toku egzekucji okazuje się, że możliwość zamieszkania w innym lokalu wskazanym przy zawieraniu tej umowy, uległa dezaktualizacji. Rzecznik Praw Obywatelskich będzie również wdzięczny za odniesienie się do takich wypadków, gdy były najemca bądź osoby z nim zamieszkujące są co do zasady objęte szczególną ochroną przez przepisy u.o.p.l. przed eksmisją a zwłaszcza, gdy są to osoby małoletnie. Proszę także o ocenę, czy na podstawie danych, jakimi dysponuje samorząd komorniczy, omówione przepisy dotyczące najmu okazjonalnego, pozwalają w praktyce na sprawną i efektywną realizację obowiązku opróżnienia i wydania lokalu przez byłego najemcę.

Rzecznik Praw Obywatelskich będzie również wdzięczny za zarysowanie innych problemów, jakie samorząd komorniczy identyfikuje przy realizacji tytułów egzekucyjnych nakazujących opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, w sytuacji, gdy wierzycielem jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, a zwłaszcza wpływających na efektywność i sprawność prowadzonego postępowania egzekucyjnego w tych sprawach.

Jeśli w ocenie Pana Prezesa istnieje potrzeba ingerencji ustawodawcy w obowiązujące uregulowania prawne związane z egzekucją obowiązku opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu, to uprzejmie proszę o przedstawienie Rzecznikowi ewentualnych uwag i postulatów w tym zakresie. Uzyskanie powyższych informacji i wyjaśnień pozwoli Rzecznikowi Praw Obywatelskich na dokonanie oceny, czy wpływające do niego skargi dotyczące braku właściwej ochrony właścicieli mieszkań, wynajmujących je okazjonalnie na wolnym rynku, uzasadniają potrzebę dokonania zmian w przepisach

ustawy o ochronie praw lokatorów. W korespondencji proszę o powołanie znaku sprawy: IV.7210.26.2025.JS.

Z poważaniem

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-wydano i podpisano elektronicznie/