



Warszawa, dnia 12 sierpnia 2026 r.

KRK/IX/890/26

Szanowny Pan

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku,

w odpowiedzi na wystąpienie z dnia 13 lipca 2026 r., sygn. IV.7210.26.2025.JS, dotyczące praktycznych problemów związanych z wykonywaniem obowiązku opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, Krajowa Rada Komornicza przedstawia następujące stanowisko.

Na wstępie uprzejmie informuję, że po otrzymaniu wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich Krajowa Rada Komornicza zwróciła się do rad izb komorniczych z prośbą o przekazanie informacji dotyczących praktyki wykonywania tego rodzaju spraw egzekucyjnych. Przedstawione uwagi, jak również doświadczenia wynikające z codziennej praktyki komorników sądowych, pozwalają na sformułowanie kilku wniosków odnoszących się do funkcjonowania instytucji najmu okazjonalnego.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że instytucja najmu okazjonalnego została wprowadzona jako instrument mający zwiększyć bezpieczeństwo właścicieli lokali mieszkalnych oraz stworzyć realną alternatywę dla klasycznego najmu lokatorskiego. Kluczowym założeniem ustawodawcy było umożliwienie sprawnego odzyskania lokalu po ustaniu stosunku najmu, przy jednoczesnym zachowaniu gwarancji ochrony praw najemcy wynikających z obowiązku złożenia przez niego oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz wskazania lokalu, do którego będzie mógł się wyprowadzić w razie konieczności wykonania obowiązku opróżnienia lokalu.

Z pozyskanych informacji wynika jednak, że praktyka wykonywania takich tytułów wykonawczych ujawnia szereg problemów będących konsekwencją zarówno braku precyzji obowiązujących regulacji prawnych, jak i okoliczności faktycznych ujawniających się dopiero na etapie egzekucji. Szczególne wątpliwości praktyczne powstają w sytuacjach, w których po zawarciu umowy najmu okazjonalnego najemca traci możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym w oświadczeniu składanym na podstawie art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.



Dotyczy to w szczególności przypadków zbycia takiego lokalu, utraty przez jego właściciela tytułu prawnego do nieruchomości, śmierci właściciela lub cofnięcia przez niego zgody na zamieszkanie najemcy. Wprawdzie ustawodawca nałożył na najemcę obowiązek wskazania nowego lokalu i przedstawienia stosownego oświadczenia właściciela w terminie 21 dni od powzięcia wiadomości o utracie możliwości zamieszkania w dotychczas wskazanym lokalu (art. 19 a ust. 3), jednak skutki niewykonania tego obowiązku budzą poważne wątpliwości w doktrynie i praktyce stosowania prawa.

W prezentowanych poglądach wskazuje się z jednej strony, że w przypadku niewskazania nowego lokalu brak jest podstaw do przeprowadzenia eksmisji w reżimie najmu okazjonalnego, skoro jeden z podstawowych elementów tej konstrukcji prawnej przestał istnieć. Z drugiej strony prezentowany jest pogląd, zgodnie z którym rozwiązanie umowy najmu okazjonalnego na podstawie art. 19d ust. 5 ustawy nie pozbawia wynajmującego możliwości dochodzenia opróżnienia lokalu w uproszczonym trybie przewidzianym dla najmu okazjonalnego, a komornik powinien w takim przypadku przeprowadzić czynność eksmisyjną do noclegowni, schroniska lub innej placówki wskazanej przez gminę na podstawie art. 1046 § 5¹ k.p.c.

Dodatkowe wątpliwości budzi okoliczność, że art. 19e ustawy o ochronie praw lokatorów uzależnia wyłączenie części przepisów tej ustawy wyłącznie od dokonania przez wynajmującego zgłoszenia umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego. Oznacza to, że sama utrata aktualności oświadczenia dotyczącego lokalu wskazanego przez najemcę nie została przez ustawodawcę wprost powiązana z utratą szczególnego reżimu prawnego właściwego dla najmu okazjonalnego. Powoduje to istotne trudności interpretacyjne zarówno dla stron postępowania, jak i dla organów egzekucyjnych.

Istotnym problemem dostrzeganym jest też zjawisko posługiwania się oświadczeniami właścicieli lokali, które formalnie spełniają wymogi ustawowe, jednak faktycznie nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu lub faktycznemu. Jak wskazano w wystąpieniu Rzecznika Praw Obywatelskich, zdarzają się przypadki obrotu tzw. „adresami do najmu okazjonalnego”, w których zgoda na przyjęcie najemcy ma charakter wyłącznie formalny i nie daje realnej możliwości wykonania obowiązku opuszczenia lokalu. Problem ten ujawnia się zazwyczaj dopiero na etapie postępowania egzekucyjnego, gdy komornik przystępuje do wykonania tytułu wykonawczego. Należy jednak podkreślić, że komornik sądowy nie jest podmiotem uprawnionym do badania prawdziwości czy celowości składanych oświadczeń na etapie zawierania umowy najmu okazjonalnego.



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Kompetencje organu egzekucyjnego aktualizują się po uzyskaniu przez wierzyciela tytułu wykonawczego i skierowaniu go wraz z wnioskiem do komornika sądowego. W konsekwencji komornicy często stają wobec skutków wadliwości lub fikcyjności wcześniejszych czynności prawnych bez instrumentów pozwalających na ich weryfikację.

W tym kontekście zwrócić należy uwagę na zagadnienie proporcjonalności ochrony praw stron postępowania. Regulacje dotyczące wykonywania obowiązku opróżnienia lokalu powinny z jednej strony zapewniać osobie zobowiązanej do jego opuszczenia odpowiedni poziom ochrony przed skutkami eksmisji, z drugiej zaś nie mogą prowadzić do nadmiernego ograniczenia czy wręcz pozbawienia właściciela prawa do odzyskania lokalu ani pozbawiać go realnej możliwości skutecznego wykonania przysługującego mu prawa. W praktyce konieczne jest zatem zachowanie właściwej równowagi pomiędzy ochroną praw lokatora a prawem własności wynajmującego oraz zasadą sprawności i skuteczności postępowania egzekucyjnego. Szczególnego znaczenia nabiera to właśnie w przypadku najmu okazjonalnego, którego konstrukcja ma z założenia zapewniać właścicielowi możliwość sprawnego odzyskania lokalu po ustaniu stosunku najmu, przy zachowaniu ustawowych gwarancji po stronie najemcy.

Odrębnym problemem sygnalizowanym przez komorników są praktyczne i finansowe uwarunkowania wykonywania obowiązku opróżnienia lokalu. Komornicy wskazują, że pomimo formalnego uproszczenia procedury eksmisyjnej w ramach najmu okazjonalnego, wykonywanie obowiązku opróżnienia lokalu pozostaje czynnością skomplikowaną organizacyjnie i kosztowną. Konieczne jest sporządzenie szczegółowego spisu ruchomości, zapewnienie transportu i przechowania mienia, a niekiedy także zaangażowanie dodatkowych osób do wykonania czynności terenowych. Jednocześnie koszty faktycznie ponoszone przez organy egzekucyjne często pozostają niewspółmierne do wysokości przysługujących opłat egzekucyjnych.

Krajowa Rada Komornicza pragnie zwrócić uwagę, że problemy identyfikowane w praktyce nie podważają samej zasadności funkcjonowania instytucji najmu okazjonalnego. Nadal pozostaje ona istotnym instrumentem służącym zapewnieniu równowagi pomiędzy interesami wynajmujących i najemców oraz zwiększającym bezpieczeństwo obrotu na rynku najmu mieszkań. W ocenie samorządu komorniczego kierunek ewentualnych zmian legislacyjnych powinien zatem zmierzać nie do ograniczenia funkcjonowania tej instytucji, lecz do usunięcia wątpliwości interpretacyjnych oraz wyeliminowania mechanizmów umożliwiających nadużycia.



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

W szczególności zasadna wydaje się analiza możliwości jednoznacznego uregulowania skutków utraty przez najemcę możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym w oświadczeniu składanym na potrzeby najmu okazjonalnego; stworzenia mechanizmów pozwalających na skuteczniejszą weryfikację oświadczeń właścicieli lokali wskazywanych jako miejsca potencjalnego pobytu najemcy po ustaniu stosunku najmu; doprecyzowania zasad postępowania w przypadku ujawnienia fikcyjności lub niewykonalności oświadczenia o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy; uproszczenia procedur związanych z wykonywaniem obowiązku opróżnienia lokalu, w szczególności w zakresie dokumentowania i przechowywania ruchomości pozostawionych przez dłużnika; rozważenia zmian w zakresie kosztów i opłat egzekucyjnych, tak aby odpowiadały one rzeczywistemu nakładowi pracy i kosztom ponoszonym przez organ egzekucyjny podczas wykonywania czynności eksmisyjnych.

Krajowa Rada Komornicza pozostaje gotowa do współpracy przy analizie wskazanych problemów oraz wypracowaniu rozwiązań legislacyjnych, które z jednej strony zapewnią należyłą ochronę praw lokatorów, z drugiej zaś zagwarantują skuteczną ochronę konstytucyjnie chronionego prawa własności i realną możliwość wykonania przez wierzyciela przysługującego mu tytułu egzekucyjnego.

Z poważaniem

Prezes

Krajowej Rady Komorniczej

Adam Derda