

## Eksmisja - różne warianty

Postępowanie w sprawie o eksmisję może mieć różny przebieg, w zależności od typu lokalu, którego takie postępowanie dotyczy.

### Zasady ogólne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, poz 733 z późn. zm.) (czytaj dalej UoI), obejmuje lokatorów wszystkich zasobów mieszkaniowych, w tym: spółdzielczych, komunalnych, prywatnych. W jej rozumieniu lokatorem jest nie tylko najemca mieszkania, ale każdy, kto zajmuje lokal na podstawie tytułu prawnego, innego niż prawo własności.

### Eksmisja z lokalu objętego umową najmu

Eksmisja z lokalu może nastąpić po wcześniejszym wypowiedzeniu umowy najmu. Wypowiedzenie jest pierwszą czynnością podejmowaną w celu opróżnienia lokalu i jest konieczne, gdy chcemy skierować sprawę do sądu. Należy wówczas załączyć do pozwu kopię wypowiedzenia wraz z dowodem jego nadania listem poleconym.

### Kiedy wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu?

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia:

- używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2) jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

### Lokal zamienny

Prawo do lokalu zamiennego przysługuje danej osobie, jeżeli przyczyną rozwiązania najmu jest konieczność opuszczenia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa (np. rozbiórka budynku, remont). W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, jego istnienie musi być stwierdzone przez

właściwy urząd nadzoru budowlanego. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy. W przypadku remontu lokalu, mamy do czynienia z tymczasową zamianą i dotychczasowy najemca powinien otrzymać lokal w posiadanie z powrotem niezwłocznie po zakończeniu prac. Remont taki nie powinien trwać dłużej niż rok.

### Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

Osoba, która zajęła lokal bez umowy i bez żadnego tytułu prawnego, nie może być z niego usunięta siłą. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego przez minimum 10 lat, do dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, staje się z mocy prawa najemcą tego lokalu, jeżeli właściciel w ciągu kolejnego roku nie wniesie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu. Do dnia opróżnienia lokalu osoba zajmująca go jest zobowiązana, co miesiąc, uiszczać odszkodowanie, którego wysokość odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. W praktyce sądy bardzo rzadko przyznają odszkodowania na poziomie czynszu wolnorynkowego. Mimo iż wysokość stawek wolnorynkowych za najem jest powszechnie znana i znają ją także sędziowie, powołują oni biegłych do oszacowania wysokości odszkodowania. W efekcie końcowym stawka wyliczona przez biegłego jest znacząco (nawet czterokrotnie lub pięciokrotnie) zaniżona.

### Eksmisja z mieszkania spółdzielczego

Członka spółdzielni można wyeksmitować dopiero po pozbawieniu go przez spółdzielnię członkostwa, jeśli chodzi o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, lub po licytacji wykonanej co do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wykluczenie członka ze spółdzielni jest możliwe, gdy jego pozostanie w spółdzielni nie jest zgodne ze statutem (np. jeśli w statucie przewidziano taki skutek za zaleganie z zapłatą czynszu) lub z zasadami współżycia społecznego np. rażąco zakłócanie spokoju mieszkańców.

### Licytacja lokalu

Długotrwałe zaległości z opłatami, rażąco lub uporczywe wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, niewłaściwe zachowywanie się, czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, mogą doprowadzić do nakazania przez sąd sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia musi podjąć stosowną uchwałę upoważniającą zarząd do wystąpienia na drogę sądową o przymusową licytację lokalu.

Licytacja może odbyć się po uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego i zezwoleniu sądu na sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Z żądaniem takim występuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub w przypadku spółdzielni zarząd spółdzielni, na wniosek rady nadzorczej.

Po przeprowadzeniu licytacji przez komornika, nabywający prawo, uzyskując prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności i po zapłaceniu ceny kupna może objąć lokal w posiadanie.

## Jak przebiega eksmisja?

Komornik ma obowiązek wezwania eksmitowanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie. Dopiero, gdy termin ten upłynął, a eksmitowany nadal pozostaje w lokalu, komornik przystępuje do czynności eksmisyjnych.

Rzeczy znajdujące się w lokalu, z którego ma nastąpić eksmisja, zostają usunięte przez komornika/egzekutora i zwrócone eksmitowanemu. Jeżeli eksmitowany nie może odebrać lub odmawia przyjęcia swoich rzeczy komornik ustanawia dozorcę i oddaje mu rzeczy na przechowanie, na koszt eksmitowanego (albo zarządza ich przeniesienie do przyznanego mu lokalu).

Jeśli eksmitowany nie odbierze swoich rzeczy na wezwanie dozorczy, wówczas sąd może zarządzić ich sprzedaż.

Komornik nie może zająć m.in. przedmiotów codziennego użytku, takich jak: pościel, bielizna, codzienne i służbowe ubranie, miesięcznych zapasów żywności i opału, zwierząt hodowlanych w określonej ilości (art. 829 Kodeksu postępowania cywilnego), narzędzi i innych przedmiotów potrzebnych do pracy, przedmiotów niezbędnych do nauki, papierów osobistych, odznaczeń, przedmiotów służących do wykonywania praktyk religijnych,

Eksmisja może się odbywać pod nieobecność osoby, która ma być eksmitowana, ale tylko wtedy, gdy jej nieobecność jest nieusprawiedliwiona, albo gdy zachowuje się ona niewłaściwie w stosunku do komornika.

## Co robić gdy sprawa trafiła już do sądu?

Przed wszystkim należy brać udział w rozprawach i nie unikać sądu. Można wówczas przedstawić swoją sytuację materialną i rodzinną, przyczyny zadłużenia itp. Można także wnosić o oddalenie powództwa, jeżeli twierdzimy, że jest ono niezasadne lub też wnosić o przyznanie lokalu socjalnego od gminy, gdy nie mamy innych możliwości mieszkaniowych.

**adwokat Sebastian Kamiński**