

Eksmisja z lokalu mieszkalnego.



W polskim prawie najem lokali uregulowany jest przez dwa główne akty prawne :

- Ustawa z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, oraz
- Kodeks Cywilny.

które przewidują dwie formy najmu – najem tradycyjny i najem okazjonalny.

Należy pamiętać iż, eksmitować można tylko lokatora, który nie opuszcza lokalu pomimo, iż jego umowa na podstawie której zajmuje lokal – wygasła lub została wypowiedziana – czyli w sytuacji gdy lokator zajmuje lokal bez tytułu prawnego (czyli bez ważnej umowy).

Co do zasady umowa trwa przez taki czas jaki został w niej określony – wskazane są daty rozpoczęcia i zakończenia obowiązywania umowy.

Możliwe jest również zawarcie umowy na czas nieokreślony, czyli umowy która nie wskazuje daty jej zakończenia – taka umowa trwa aż do jej wypowiedzenia przez jedną ze stron.

Właściciel mieszkania może wypowiedzieć umowę z lokatorem w określonych sytuacjach gdy:

- lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem (np. powoduje szkody, niszczy wspólne urządzenia dla wszystkich mieszkańców) lub utrudnia funkcjonowanie innym – pomimo wcześniejszego pisemnego upomnienia,
- najemca, bez pisemnej zgody właściciela lokalu wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkownika lokal innym osobom,
- lokator zalega z zapłatą czynszu - za co najmniej 3 pełne okresy płatności. Jednak właściciel musi uprzedzić wcześniej o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych należności,

Jeżeli jedna ze stron chce umowę wypowiedzieć, powinna to zrobić na piśmie (za potwierdzeniem doręczenia, lub listem poleconym)- wtedy dysponuje dowodem, że oświadczenie o wypowiedzeniu złożył.

Co jednak zrobić gdy najemca, pomimo iż umowa zakończyła się nie chce opuścić lokalu?

Należy pamiętać, iż w żadnym przypadku właściciel mieszkania nie może dopuszczać się aktów tzw. niedozwolonej samopomocy – czyli nie może siłą zmusić lokatora do wyprowadzki, nie może wymienić mu zamków w drzwiach i wyrzucić jego rzeczy – inaczej sam narazi się na odpowiedzialność.

Przy najmie tradycyjnym należy złożyć do sądu pozew o eksmisję.

Pozew o eksmisję należy złożyć w sądzie rejonowym właściwym dla miejsca zamieszkania najemcy.

Pozew powinien zawierać wszystkie niezbędne elementy pozwu, musi określać łączącą strony umowę, datę jej ustania, adres lokalu oraz żądanie, aby pozwany:

- opuścić lokal mieszkalny i wydał go właścicielowi, oraz
- opróżnił lokal z rzeczy, które do niego należą.

Jeżeli sąd uwzględni pozew i wyda wyrok w którym zostanie orzeczona eksmisja orzeka czy osobie eksmitowanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Prawo polskie przewiduje krąg osób uprawnionych do tego lokalu:

1. kobiety w ciąży - nawet jeśli kobieta zaszła w ciążę dopiero w trakcie procesu ,
 2. małoletni – osoba poniżej 18 r.ż. ,
 3. niepełnosprawni - którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności oraz osoby sprawujące opiekę nad niepełnosprawnym pod warunkiem że wspólnie z nim mieszkają,
 4. obłożnie chorzy,
 5. emeryci i renciści,
 6. osoby posiadające status bezrobotnego - pozwany powinien złożyć w sądzie zaświadczenie z urzędu pracy.
- Jeżeli sąd przyzna w wyroku uprawnienie do lokalu socjalnego – to musi go zapewnić gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu. W takim przypadku osoby co do których orzeczono eksmisję nie muszą opuszczać lokalu aż do momentu przedstawienia im oferty lokalu socjalnego przez gminę.

Gdy pomimo prawomocnego wyroku eksmitowany lokator nie chce opuścić lokalu może zostać skierowany wniosek do komornika sądowego o eksmisję z lokalu.

Należy pamiętać, że komornik nie może egzekwować wyroku sądu do czasu zapewnienia skazanemu na eksmisję lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego.

I.Inaczej sprawa wygląda w przypadku najmu okazjonalnego

W przypadku umowy o najem okazjonalny nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, które chronią najemcę przy tradycyjnej umowie najmu – w taki sposób jak wskazano powyżej.

Najem okazjonalny to umowa najmu która w szeroki sposób zabezpiecza wynajmującego przed takim zachowaniem lokatora, który pomimo utraty prawa do lokalu nie chce go opuścić.

Umowa najmu okazjonalnego :

- musi być zawarta w formie pisemnej – pod rygorem nieważności,
- na czas określony nie dłuższy niż 10 lat – po zakończeniu jednej można podpisać następną,
- musi zawierać akt o poddaniu się egzekucji (w formie aktu notarialnego) i wskazanie lokalu do wyprowadzki najemcy po jej zakończeniu oraz oświadczenie właściciela tego wskazanego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w tym lokalu – po zakończonej umowie najmu (to oświadczenie właściciela lokalu musi być z podpisem notarialnie poświadczonym).

Należy pamiętać, iż umowę najmu okazjonalnego można zawrzeć jedynie z właścicielem lokalu i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Dzięki takiej formie umowy, gdy najemca nie chce się wyprowadzić, wystarczy złożyć jedynie wniosek do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i już komornik może przeprowadzić eksmisję lokatorów do wskazanego przez niego, przy zawieraniu umowy – lokalu, którego właściciel wyraził zgodę przy zawieraniu umowy. W takim przypadku nie przysługuje mu prawo do lokalu zastępczego.

W przypadku problemów prawnych, potrzeby pomocy zapraszamy do korzystania z punktów nieodpłatnych porad prawnych i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego.