

PORADNIK O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW

CZY MOŻNA SIĘ UCHRONIĆ PRZED EKSMISJĄ?

EDUKACJA PRAWNA DLA KAŻDEGO
STAN PRAWNY NA SIERPIEŃ 2020 ROKU
PUBLIKACJA NIEODPŁATNA

O autorach

Broszurę przygotowano na podstawie przepisów ustawy o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Informacje o systemie bezpłatnej pomocy prawnej i obywatelskiej:

darmowapomocprawna.ms.gov.pl

Stan prawny aktualny na sierpień 2020 roku.

Autorzy:

Zespół prawników Fundacji Academia Iuris im. Macieja Bednarkiewicza

Adwokat Małgorzata Roszkiewicz

Radca prawny Magdalena Szydłowska

Redakcja:

Agata Dobrowolska (uwagi redaktorskie, korekta, skład)



Projekt zleciło m.st. Warszawa
sfinansował Wojewoda Mazowiecki

Warszawa, sierpień 2020 rok

Spis treści

O autorach.....	1
Wstęp	3
Polecamy	4
Słowniczek	5
I. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	8
II. Ochrona praw lokatorów – wybrane zagadnienia	11
Ustawowe reguły podwyższania czynszu oraz sądowa kontrola zasadności podwyżki.....	11
Tryb wypowiedzenia stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania z lokalu – gwarancje dla lokatora.....	13
III. Eksmisja.....	16
Czym jest eksmisja?.....	16
Kiedy grozi mi eksmisja?.....	16
Czy mogę się uchronić przed eksmisją?	18
Postępowanie sądowe – jak przebiega?	18
Zasady współżycia społecznego jako możliwa przesłanka do oddalenia powództwa o eksmisję	20
O czym orzeka sąd w wyroku eksmisyjnym?.....	23
Egzekucja wyroku	25
Czy zostanę wyeksmitowany na „bruk”?	26
IV. Lokal socjalny.....	28
Najem lokalu socjalnego;	28
Przyznanie lokalu socjalnego przez sąd w wyroku orzekającym eksmisję	29
V. Słowo na zakończenie	32

Wstęp

Broszura została przygotowana w celu przybliżenia tematyki eksmisji oraz ochrony praw lokatorów, a także praw które przysługują zarówno właścicielom jak i najemcom oraz ciężących na nich obowiązkach.

Są w niej omówione najważniejsze zagadnienia prawne dotyczące podwyżek czynszu najmu, eksmisji i znajdują się odpowiedzi na pytania, które bardzo często pojawiają się w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej prowadzonych przez prawników Fundacji. W niniejszym poradniku znajdą Państwo informacje dotyczące sytuacji, w których może być orzeczona eksmisja na skutek przeprowadzenia postępowania sądowego, a ponadto jakie prawa przysługują osobie która odpłatnie korzysta z lokalu.

Pozostawiając Państwu dalszą lekturę, zachęcamy osoby, które nie są w stanie ponieść kosztów porady prawnej, do korzystania z nieodpłatnych porad prawnych świadczonych przez prawników w Punktach NPP, jak również do skorzystania z pomocy prawnej udzielanej przez wolontariuszy Fundacji Academia Iuris im. Macieja Bednarkiewicza.

Polecamy

KORZYSTAJ Z POMOCY PRAWNIKA, jeśli masz jakiegokolwiek wątpliwości czy pytania do sprawy. Ustna porada u takiego specjalisty nie kosztuje więcej niż wizyta u prywatnego lekarza, a może pomóc rozwiązać problemy prawne.

MOŻESZ SKORZYSTAĆ Z NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ LUB OBYWATELSKIEJ, jeśli nie stać Cię na opłaceniu prawnika. Punkty takiej pomocy znajdują się w każdym powiecie. Wystarczy skontaktować się w tej sprawie z urzędem gminy lub powiatu lub poszukać informacji na stronach Internetowych tych urzędów.

KORZYSTAJ Z MEDIACJI Mediacje są poprowadzone przez specjalistów i mogą pomóc w znalezieniu wspólnego rozwiązania. Jest to szczególnie ważne w sprawach mieszkaniowych, ponieważ konsekwencją tutaj jest utrata dachu nad głową. Punkty pomocy prawnej i obywatelskiej w każdym powiecie świadczą mediację nieodpłatnie osobom niezamożnym.

KORZYSTAJ Z WSPARCIA PSYCHOLOGA Jeżeli trudna sytuacja wiąże się z silnymi przeżyciami. Nieodpłatnej pomocy w tym zakresie udzielają często organizacje pozarządowe lub gminne poradnie rodzinne.

KORZYSTAJ Z WSPARCIA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH W Warszawie działa wiele organizacji pozarządowych, które specjalizują się w konkretnych tematach – także w prawach lokatorów. Warto korzystać z ich merytorycznej pomocy.

LISTA INSTYTUCJI POMOCOWYCH I ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH W WARSZAWIE

(plik „Lista poradnictwa” do pobrania na dole strony) oraz **PORADNIKI PRAWNE** (w zakładce „Edukacja prawna”) znajdują się na stronie

<https://www.um.warszawa.pl/nieodplatnapomocprawna>

Słowniczek

Kaucja - określona suma pieniędzy, której zadaniem jest zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewywiązania się lub niedbałego wykonania umowy.

Koszty utrzymania lokalu – koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów
- zarządzania nieruchomością,
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- inne, o ile wynikają z umowy.

Lokal - pomieszczenie służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w internatach, bursach, pensjonatach, hotelach, domach wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Lokal zamienny - lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

Lokator - najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Najemca – strona umowy najmu, która bierze lokal do używania od wynajmującego za ustalonym w umowie wynagrodzeniem.

Opłaty niezależne od właściciela – opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Pomieszczenie tymczasowe - pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Powód – osoba kierująca pozew do sądu.

Pozwany – osoba przeciwko toczy się postępowanie sądowe.

Wartość odtworzeniowa lokalu - otrzymujemy poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; wyjaśnienie wskaźnika podajemy w dalszej części Słowniczka.

Właściciel - wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu; definicję wynajmującego podajemy w dalszej części Słowniczka.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

- a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
- b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Współlokator - lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.

Wynajmujący – strona umowy najmu, który zobowiązuje się oddać lokal do używania najemcy za wynagrodzeniem w postaci czynszu.

I. Prawa i obowiązki właścicieli lokali

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 611) – dalej „ustawa” przyznaje zarówno właścicielom lokali jak i lokatorom pewne prawa, ale także nakłada na nich obowiązki.

Najważniejszą kwestią związaną z odpłatnym użytkowaniem lokalu jest umowa, która może być zawarta na czas oznaczony i nieoznaczony. Jej zawarcie właściciel może uzależnić od kaucji na pokrycie kosztów z tytułu najmu lokalu przysługujących mu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Kaucji nie pobiera się, jeśli umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego albo jest zawierana w związku z zamianą lokalu a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Zwaloryzowana kaucja po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Obowiązki wynajmującego są rozległe a ich głównym celem jest utrzymanie lokalu w stanie nadającym się do użytku:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, w którym lokal się znajduje, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, które określają odrębne przepisy;
- wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu w przypadku oddawania w najem lokalu po zwrocie od poprzedniego najemcy;
- utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- naprawy budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła,

energii elektrycznej, oraz przywrócenie poprzedniego, tj. takiego jaki był w chwili wynajęcia lokalu, stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn,

- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Głównym obowiązkiem najemcy jest utrzymanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzeganie porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. To na nim ciąży obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

Na najemcy ciąży obowiązek naprawy i konserwacji:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Wszystkie powyższe obowiązki uregulowane są w trakcie trwania umowy najmu i nawet jeżeli nie wynikają bezpośrednio z brzmienia zawartej umowy to należy je wypełniać, ponieważ treść ustawy w trakcie trwania najmu obowiązuje tak samo jak treść umowy.

WAŻNE!

Dodatkowym obowiązkiem stron w trakcie trwania umowy najmu jest konieczność informowania się na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.

W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę dokonanych bez pisemnej zgody wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości na rzecz najemcy, uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

II. Ochrona praw lokatorów – wybrane zagadnienia

Ustawa o ochronie praw lokatorów wzmocniła ochronę praw lokatorów do zajmowanych lokali mieszkaniowych. Ponadto szeroki zakres ochrony lokatorów wynikający z ustawy ma pierwszeństwo przed stosowaniem przepisów wynikających z innych aktów prawnych, które są mniej korzystne dla lokatora (np. przepisy o najmie wynikające z kodeksu cywilnego, przepisy o spółdzielczych prawach do lokalu zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ustawowe reguły podwyższania czynszu oraz sądowa kontrola zasadności podwyżki

Ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje możliwość podwyżki czynszu na opisanych w niej zasadach, wprowadza także możliwość sądowej kontroli zasadności dokonanej przez właściciela podwyżki.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podwyżka zarówno czynszu jak i innych opłat za używanie lokalu może nastąpić wyłącznie poprzez złożenie pisemnego wypowiedzenia najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem okresu wypowiedzenia, który wynosi trzy miesiące. Wypowiedzenie musi być sporządzone na piśmie, inaczej będzie nieważne.

Podwyżka większa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, np.:

- jeśli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu zapewniających pokrycie wydatków na utrzymanie lokalu oraz zwrot kapitału i zysk z zastrzeżeniem, możliwości ustalenia:
 - zwrotu kapitału w skali roku nie większy niż 1,5% nakładów poniesionych przez
 - właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych przez
 - właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość
 - użytkową aż do ich pełnego zwrotu;
 - godziwego zysku.

Lokator może pisemnie zgłosić żądanie podania przyczyny podwyżki oraz jej kalkulacji. Właściciel ma wtedy 14 dni od otrzymania żądania na wskazanie przyczyn i kalkulacji na piśmie.

Lokatorowi w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia przysługuje pisemna odmowa przyjęcia podwyżki, co skutkuje rozwiązaniem stosunku prawnego, na podstawie którego lokal jest zajmowany, np. umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia albo zakwestionowanie podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna w innej wysokości.

Przy czym to właściciel lokalu musi udowodnić zasadność podwyżki. Zarówno w przypadku odmowy jej przyjęcia jak i w przypadku zakwestionowania jej wysokości lokator obowiązany jest płacić czynsz albo inne opłaty za lokal w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego bądź do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie.

Jednakże należy pamiętać, że w przypadku uznania przez sąd podwyżki za zasadnej, choćby w innej wysokości niż ta wskazana w wypowiedzeniu dokonany przez właściciela, lokator będzie musiał zapłacić kwotę różnicy pomiędzy dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami a podwyższonym za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

Czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu nie mogą być podwyższane częściej niż co 6 miesięcy, licząc od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Zasady te nie mają zastosowania do podwyżek opłat, które są niezależne od właściciela lokalu. W razie podwyższania takich opłat właściciel jest obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wydaje wyrok, w którym stwierdza, czy podwyżka była uzasadniona czy też nie, a jeśli tak to w jakiej wysokości. Może on bowiem stwierdzić, że była zasadna w wysokości, którą wskazał właściciel w wypowiedzeniu, ale może też uznać, że podwyżka jest zasadna w innej wysokości i wskazać w jakiej.

Tryb wypowiedzenia stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania z lokalu – gwarancje dla lokatora

Ustawa o ochronie praw lokatorów ustanawia reguły wypowiedzenia stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania z lokalu, które stosujemy jeśli umowa jest odpłatna.

Aby wypowiedzenie było skuteczne, musi spełniać następujące warunki:

- być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie;
- wskazywać przyczyny wypowiedzenia;
- muszą zostać zachowane terminy wypowiedzenia.

Wypowiedzenie może nastąpić jedynie z przyczyn określonych w ustawie. Katalog tych przyczyn jest zamknięty i skupia się na zawinionym działaniu lokatora - poza jednym punktem dotyczącym zamieszkiwania w budynku przeznaczonym do remontu lub rozbiórki.

Właściciel może zatem rozwiązać stosunek prawny, kiedy lokator:

- używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, jego zachowanie powoduje powstanie szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, rażąco i uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwe – a jego zachowanie trwa pomimo pisemnego upomnienia;
- zalega z zapłatą czynszu albo innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, np. miesiące, i stan ten trwa pomimo pisemnego uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, oddał lokal do korzystania innej osobie – nie ma znaczenia czy zrobił to odpłatnie czy też nie.

Terminy wypowiedzenia stosunku prawnego kształtują się następująco:

- wypowiedzenie ze wskazanych wyżej przyczyn może zostać dokonane najpóźniej z miesięcznym wyprzedzeniem, a jego skutek liczymy od końca miesiąca;

Przykład:

Jan Kowalski od trzech miesięcy nie płaci czynszu najmu za lokal, który wynajmuje od miasta stołecznego Warszawy. Miasto skierowało do niego pismo, w którym dodatkowy termin na zapłatę zaległości wyznaczyło do dnia 15 maja 2020 roku z zagrożeniem, że dokona wypowiedzenia umowy najmu lokalu, jeżeli w tym terminie zaległy czynsz nie zostanie opłacony.

Jan Kowalski nie zapłacił w tym terminie czynszu. Miasto w kolejnym piśmie z dnia 25 maja 2020 roku wypowiedziało Janowi Kowalskiemu umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Jan Kowalski odebrał pismo 29 maja 2020 roku. W związku z powyższym wypowiedzenie umowy najmu lokalu liczy się od dnia 31 maja 2020 roku i będzie skuteczne z dniem 30 czerwca 2020 roku. Gdyby natomiast Jan Kowalski odebrał pismo w czerwcu, np. 3 czerwca, to wypowiedzenie liczy się wtedy od dnia 30 czerwca i będzie skuteczne z dniem 31 lipca.

- jeśli czynsz lokalu jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, termin wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy - jeśli wypowiedzenie następuje z powodu niezamieszkiwania w lokalu przez okres 12 miesięcy; a jeśli lokator ma tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości i może tego lokalu używać - termin wypowiedzenia wynosi miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego;
- nie później niż na pół roku naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego właściciel może dokonać wypowiedzenia, jeśli właściciel zamierza mieszkać w należącym do niego lokalu a lokatorowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub właściciel dostarczy mu lokal zamienny;
- nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do innego lokalu.

Z ważnych przyczyn właściciel może wytoczyć przeciwko lokatorowi powództwo do sądu o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu. Może chodzić

o okoliczności leżące po stronie właściciela. mogą to być również okoliczności związane z zaistniałym pomiędzy właścicielem a lokatorem konfliktem interesów, który może zostać zażegnany jedynie poprzez rozwiązanie najmu (por. wyrok SN z 21 września 2001 r. III CKN 404/00, *lex nr 52361*).

Jeżeli lokatorem jest osoba, która w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczyła wiek 75 lat, a nie ma ona prawa do innego lokalu i nie ma osób zobowiązanych do alimentacji wobec niej, to wypowiedzenie dokonane w stosunku do takiej osoby staje się skuteczne dopiero z chwilą jej śmierci.

Jeżeli zachowanie lokatora w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu może wystąpić do sądu z powództwem o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Powództwo takie może także wytoczyć współlokator przeciwko innemu lokatorowi, w tym byłemu małżonkowi - jeżeli jego zachowanie uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

III. Eksmisja

Czym jest eksmisja?

Eksmisja to wykonanie orzeczenia sądowego, które rozwiązuje stosunek prawny uprawniający do używania lokalu oraz nakazuje opróżnienie lokalu. Pod pojęciem "eksmisja" należy rozumieć wszelkie czynności faktyczne i prawne zmierzające do opróżnienia lokalu lub nieruchomości z osób i rzeczy i wydania uprawnionej osobie.

Sposób wszczęcia procedury eksmisyjnej zależy od okoliczności sprawy.

WAŻNE!

Nie należy lekceważyć przychodzącej korespondencji, co pozwoli we właściwym czasie podjąć działania, które mogą uchronić przed utratą dachu nad głową.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Eksmisja może dotyczyć także przymusowego usunięcia z posiadanego na własność lokalu, np. z powodu:

- utrudniania korzystania z innych lokali uporczywym łamaniem porządku domowego;
- stosowania przemocy fizycznej wobec rodziny;
- wszczęcia egzekucji komorniczej z mieszkania własnościowego.

Uwaga! Fakt że dana osoba jest zameldowana w danym lokalu czy też nie, nie ma żadnego wpływu na możliwość przeprowadzenia wobec niej eksmisji.

Kiedy grozi mi eksmisja?

Abyśmy mogli mówić o eksmisji, w pierwszej kolejności sąd musi wydać orzeczenie nakazujące opróżnienie i opuszczenie zajmowanego przez nas lokalu.

Eksmisja jest ostatecznością, w przypadku kiedy najemca samowolnie i dobrowolnie nie opuści zajmowanego lokalu, np.: po ustaniu umowy najmu. Jest to najbardziej dotkliwy sposób na pozbycie się osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego.

Aby sąd takie orzeczenie wydał, właściciel musi dokonać wypowiedzenia umowy, które może nastąpić z przyczyn szczegółowo omówionych wcześniej.

Najczęstszą przyczyną eksmisji jest zaleganie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Jeżeli lokator zalega z płatnościami, co najmniej 3 pełne okresy rozliczeniowe, właściciel ma prawo pisemnie powiadomić go o zamiarze wypowiedzenia najmu, przy czym ma obowiązek wyznaczyć dodatkowy termin do uregulowania zaległości. Dodatkowo wypowiedzenie umowy grozi w sytuacji rozporządzania mieszkaniem bez zgody właściciela, np. dochodzi do wynajęcia, podnajęcia lub oddania do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim.

Eksmisja może być skierowana także przeciwko osobie, która zajęła lokal samowolnie bez jakiegokolwiek zgody właściciela i co za tym idzie nieposiadającej żadnej umowy.

Domagać się eksmisji może nie tylko właściciel, ale też osoba, która jest ofiarą przemocy domowej. Jeśli naruszanie porządku domowego jest uporczywe i rażące, sąd nakaże takiej osobie opuszczenie lokalu z natychmiastowym rygorem wykonalności.

Z żądaniem może wystąpić osoba dotknięta przemocą w rodzinie niezależnie od tego, czy wobec osoby stosującej przemoc domową toczy bądź zakończyło się postępowanie w sprawie o popełnienie takiego przestępstwa. Eksmisja sprawcy przemocy następuje do noclegowni bądź schroniska dla bezdomnych.

Uwaga! Obecnie **podczas trwania epidemii COVID -19** prawo zakazuje eksmisji z mieszkań. Taki zapis znalazł się w specustawie, czyli tzw. tarczy antykryzysowej.

Przepis chroni nie tylko lokatorów, ale również byłych właścicieli lub spółdzielców, którzy utracili własność lokali czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wyniku licytacji (komornika lub syndyka). Chroni także tych, którzy poddali się dobrowolnie egzekucji z aktu notarialnego.

Pamiętaj! Nowe przepisy nie odnoszą się jednak do eksmisji osób, które znecają się nad rodziną.

Natomiast od 1 listopada do 31 marca nie usuwa się z mieszkania osób mających orzeczony wyrok o eksmisji, ale bez wskazania innego lokalu, do którego nastąpi przekwaterowanie.

Od tej zasady są jednak wyjątki. Ochrona nie obejmuje osób:

- w stosunku do których została orzeczona eksmisja z prawem do lokalu;
- oraz stosujących przemoc w rodzinie;
- zakłócających spokój;
- zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Czy mogę się uchronić przed eksmisją?

W pierwszej kolejności jeśli zalegamy z opłatami, to warto prowadzić rozmowy, negocjacje dotyczące spłacenia zadłużenia w ratach i nie dopuścić do sytuacji aby np. umowa najmu została wypowiedziana. Jeżeli już tak się stanie, warto ubiegać się o spłatę zadłużenia i ponowne zawarcie umowy najmu lokalu.

Należy także pamiętać, że ustawa o ochronie praw lokatorów daje nam prawo kwestionowania zasadności wypowiedzenia. Warto zatem sprawdzić, czy wypowiedzenie umowy zawiera wszystkie niezbędne elementy i spełnia wymogi przewidziane przez prawo, o których w niniejszym poradniku była mowa wcześniej. Ponieważ jeżeli wypowiedzenie jest wadliwe, to jest nieskuteczne, a zatem pomimo upływu wskazanego w nim terminu umowa nadal obowiązuje.

Jeżeli jednak wypowiedzenie jest skuteczne i osoba zajmująca lokal bezumownie, dobrowolnie go nie opuści, wynajmujący będzie mógł wystąpić do sądu z pozwem o nakazanie opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu, po uprzednim pisemnym wezwaniu do opuszczenia lokalu.

Postępowanie sądowe – jak przebiega?

Jeżeli osoba do tego wezwana, nie opuściła dobrowolnie zajmowanego lokalu właściciel może wystąpić z pozwem o eksmisję. Pozew taki kieruje się do sądu miejscowo właściwego według miejsca zamieszkania pozwanego.

Sąd doręcza pozwanemu odpis pozwu i zazwyczaj zobowiązuje do złożenia w terminie 14 dni odpowiedzi na pozew, w której może on wyrazić swoje stanowisko co do eksmisji. Pozwany

ponadto w treści odpowiedzi na pozew może powołać świadków lub przedstawić inne dowody, np. dowody z dokumentów (np. ugoda co do spłaty ratalnej zaległego czynszu) kwestionujące zasadność wypowiedzenia. Pozwanemu przysługuje także prawo do złożenia wniosku o przyznanie pełnomocnika z urzędu, jeżeli uważa, że sprawa jest skomplikowana, a nie ma on wystarczających środków finansowych na opłacenie adwokata bądź radcy prawnego.

WAŻNE!

Należy odbierać wszelką korespondencję sądu i odpowiadać sądowi na piśmie. Jeśli korespondencja (dwukrotnie awizowana – łącznie 14 dni), którą sąd skierował na prawidłowy adres nie zostanie odebrana – sąd może ją uznać za doręczoną. Jeśli nie będzie odpowiedzi na pismo sądu wzywające do wykazania, że spełnia się warunki do przyznania prawa do lokalu socjalnego – sąd może uznać, że warunki te nie są spełnione i w rezultacie może orzec eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

W postępowaniu wszczętym po rozwiązaniu umowy sąd bada, czy wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie i zgodnie z prawem. Jeżeli któraś ze stron wnioskuje o przesłuchanie świadków, sąd dokona tego na rozprawie, po wezwaniu ich.

Dodatkowo sąd może przesłuchać strony. Na podstawie zebranego materiału dowodowego, sąd wyda wyrok, w którym powództwo o eksmisję oddali lub uwzględni i nakaze pozwanemu opuszczenie i opróżnienie lokalu wraz z rzeczami i osobami.

Sąd rozpoznając sprawę o eksmisję, może wydać wyrok zaoczny na tzw. posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany w wyznaczonym terminie nie złoży odpowiedzi na pozew.

Sąd wyda wyrok zaoczny, jeżeli mimo niezłożenia odpowiedzi na pozew skierowano sprawę do rozpoznania na rozprawie, a pozwany nie stawił się na tę rozprawę, albo mimo stawienia się nie bierze w niej udziału.

Wyrok wydany w nieobecności pozwanego nie będzie zaoczny, jeżeli pozwany żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności lub składał już w sprawie wyjaśnienia ustnie lub na piśmie.

Wyrok wydany przez sąd jest zaskarżalny – tzn. że można od niego wnieść apelację do sądu wyższej instancji, ale za pośrednictwem sądu, który wydał ten wyrok (apelację adresujemy zatem do sądu wyższej instancji – zazwyczaj jest to sąd okręgowy, ale wysyłamy do sądu, który wydał wyrok w I instancji)

W pierwszej kolejności należy jednak złożyć wniosek o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem, adresując go do sądu, który wydał wyrok. Dopiero po doręczeniu wyroku z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni możemy wnosić apelację. Należy pamiętać, że wniosek o uzasadnienie podlega opłacie w wysokości 100 zł, którą to opłatę należy wnieść na jeden ze sposobów:

- przelewem na rachunek bankowy właściwego sądu;
- gotówką w kasie sądu;
- znakami opłaty sądowej;
- lub e-znakami.

Strony postępowania mogą złożyć wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych, jeżeli nie są w stanie ich uiścić bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny.

Jeżeli natomiast sąd wydał wyrok zaoczny, jest on doręczony pozwanemu z urzędu i może on w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wyroku wnieść sprzeciw (bez prawa do złożenia wniosku o uzasadnienie). Warto nadmienić, że w takim przypadku sprawę rozpoznaje ten sam sąd.

Zasady współżycia społecznego jako możliwa przesłanka do oddalenia powództwa o eksmisję

Zasady współżycia społecznego definiowane są jako nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, akceptowane oraz funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie uznawanych wartości lub dóbr niematerialnych, np. dóbr osobistych.

Bez wątpliwości jeżeli powód jest właścicielem spornego lokalu, a pozwani zajmują go bez tytułu prawnego, to ma on prawo żądać, aby pozwani jego własność opuścili. Jednakże zdarzało się niejednokrotnie w orzecznictwie sądowym, że sąd oddalał powództwa w sprawie o eksmisję na podstawie art. 5 kodeksu cywilnego przy zastosowaniu

art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, tzn. z uwzględnieniem tzw. zasad współżycia społecznego.

Dokonując oceny prawnej sąd dokonuje rozstrzygnięcia w oparciu o dwie okoliczności:

- Pierwszą z nich jest ustalenie, że pozwani wstąpili w stosunek najmu spornego lokalu i dokonywali wpłaty z tytułu opłat związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, a nie chociażby z tytułu bezumownego korzystania – jeśli sąd ustali, że pozwani wstąpili w stosunek najmu, nie ma podstaw do orzeczenia eksmisji).
- Drugą przyczyną jest sprzeczne z zasadami żądanie opuszczenia lokalu przez pozwanych po okresie utraty tytułu prawnego, w sytuacji, gdy byli np.: oni traktowani na równi z najemcami tego lokalu, ponosili za niego wszystkie opłaty, wykonywali remonty i nie naruszali porządku domowego.

Rozważając bowiem zasadność żądania eksmisji sąd obowiązany jest ocenić – po zbadaniu całego materiału dowodowego i rozpoznaniu okoliczności, czy nie jest ono sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), niehumanitarne i sprzeczne z konstytucją, która udziela ochrony rodzinie. Na przykład osobom ciężko chorym, słabym - szczególnie dzieciom - oraz opiekunom tych osób, należy się szczególne traktowanie, pomoc, wyrozumiałość i współczucie nie tylko ze strony organów państwa czy jednostek samorządu terytorialnego, na którego terenie oni mieszkają, ale generalnie każdego człowieka.

Przykład - na podstawie prawdziwego orzeczenia sądowego:

Anna Kowalska i Jan Kowalski mają dziesięcioletniego syna, który jest ciężko chory. Przez szereg lat Anna opiekowała się synem, w związku z czym nie mogła podjąć pracy w pełnym wymiarze czasu. W 2019 roku Jan Kowalski ciężko zachorował, co uniemożliwiło mu wykonywanie pracy przez okres kilku miesięcy.

Oczywistym jest, że sytuacja 3 osobowej rodziny utrzymującej się wyłącznie z pracy ojca, a w pewnym okresie funkcjonującej praktycznie bez żadnych dochodów jest trudna, wręcz dramatyczna. Opieka nad niepełnosprawnym i ciężko chorym synem wymaga częstych wizyt w szpitalach i przychodniach, dużo cierpliwości i uwagi.

Rodziny Kowalskich nie stać także na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Wiadomym jest, że ceny za wynajem małego mieszkania znacznie przekraczają kwotę 1.000 złotych miesięcznie, a na taki wydatek tej rodziny nie stać.

Syn Kowalskich, który zмага się z bardzo poważną chorobą, nie powinien być narażony na dodatkowy stres związany z tułaczką po noclegowniach lub innych tego rodzaju miejscach. Małoletni, podobnie jak i jego rodzice powinni mieć zapewniony komfort psychiczny, który pozwoli im się skupić na walce z chorobą, a nie na obawie utraty dachu nad głową.

Pozwani mają prawo do tego, aby godnie żyć, a nie mają możliwości zamieszkać gdzie indziej - ich trzy osobowa rodzina nie może bowiem trafić do lokalu socjalnego, który standardem znacznie odbiega od lokalu w którym obecnie mieszkają, na który poczynili nakłady wykonując gruntowny remont, m.in. chociażby poprzez wymianę okien.

Fakt powstania przed ponad 10 laty zadłużenia w opłatach za lokal nie było skutkiem złej woli rodziny Kowalskich, ale rezultatem wyjątkowo nieszczęśliwego zbiegu okoliczności, skutkującego gwałtownym pogorszeniem się sytuacji materialnej rodziny.

Rodzina Kowalskich cały czas starała się regulować spoczywające na nich zadłużenie. Pomimo bardzo ciężkiej sytuacji majątkowej i osobistej robili wszystko, aby spłacić ostatecznie całość zadłużenia i regulować wszelkie należności na bieżąco.

W powyżej opisanym przypadku Sąd Rejonowy oddalił powództwo o eksmisję rodziny w oparciu o art. 5 kodeksu cywilnego czyli tzw. zasady współzycia społecznego.

Sąd wziął pod uwagę wszystkie okoliczności niniejszej sprawy, wskazując w uzasadnieniu wyroku m.in. to, że nie można dopuścić, aby osoby starające się często nadludzkim wysiłkiem poprawić swoją sytuację majątkową i wypełnić

na nich zobowiązania, choćby w drodze wielu wyrzeczeń, były gorzej traktowane państwo polskie i organy samorządu terytorialnego niż osoby prezentujące postawę roszczeniową, uważające że wszystko im się należy „za darmo”, niechętnie do podejmowania pracy zarobkowej, poprawienia swojej sytuacji finansowej i unikające płacenia należności.

Należy jednak pamiętać, że takie rozstrzygnięcie zdarza się stosunkowo rzadko i jedynie w naprawdę wyjątkowych, skrajnie trudnych sytuacjach życiowych. Nigdy zatem nie można zaprzestać regulowania zobowiązań licząc na fakt, iż eksmisja nie zostanie orzeczona tylko z powodu powołania się na klauzulę zasad współżycia społecznego.

O czym orzeka sąd w wyroku eksmisyjnym?

Podstawą do przeprowadzenia eksmisji jest prawomocny wyrok sądu. Pozwanymi w tego typu sprawach są osoby zajmujące lokal, którego opróżnienia będziemy się domagali. Wyrok adresowany jest do konkretnych osób, którym sąd nakaze opróżnienie lokalu. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego wskazują, iż tytuł wykonawczy zobowiązujący do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji, także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad tym lokalem po wszczęciu postępowania i upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa.

W odniesieniu do prawomocności warto pamiętać o istotnych różnicach w tym zakresie pomiędzy wyrokiem sądu rejonowego jako sądu I instancji oraz wyrokiem sądu okręgowego jako sądu odwoławczego – sądu II instancji.

Orzeczenie sądu okręgowego (odwoławczego, II instancji) co do nakazu opróżnienia lokalu, jest prawomocne w momencie jego wydania. Jeżeli jednak żadna ze stron nie zdecyduje się na napisanie i wniesienie apelacji, to wyrok sądu rejonowego nie staje się prawomocny z datą jego wydania, ale w chwili kiedy upłynie termin na złożenie apelacji, tj. 14 dni od daty doręczenia wyroku wraz z uzasadnieniem lub 21 dni od daty jego wydania, jeżeli nikt nie złożył takiego wniosku o uzasadnienie.

Do najistotniejszych tytułów egzekucyjnych zalicza się:

- wyrok sądu;
- ugodę;
- notarialne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Najczęściej sąd wydaje wyrok, w którym nakazuje pozwanemu opuszczenie i opróżnienie danego lokalu. Podstawą wydania takiego orzeczenia jest prawo właściciela wynikające z art. 222 Kodeksu cywilnego, który stwierdza, że: *„Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”*.

Zatem podstawą do wystąpienia do sądu z tego typu sprawą będzie brak lub utrata przez osobę zajmującą lokal skutecznego w stosunku do właściciela uprawnienia do dysponowania nim. Właściwym do rozpoznania sprawy o eksmisję, zgodnie z Kodeksem postępowania cywilnego, jest sąd rejonowy, na którego obszarze właściwości zlokalizowany jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego.

Dopiero po opatrzeniu klauzulą wykonalności tytuł egzekucyjny staje się tytułem wykonawczym. Klauzulę nadaje sąd I instancji, chyba że akta nadal znajdują się w sądzie odwoławczym.

W wyroku eksmisyjnym w określonych przypadkach sąd orzeka o prawie do lokalu socjalnego.

W stosunku do następujących osób sąd nie może orzec o braku prawa do lokalu socjalnego:

- a) kobiety w ciąży;
- b) małoletniego, niepełnosprawnego, ubezwłasnowolnionego oraz osoby, która nad nimi sprawuje opiekę i wspólnie z nimi mieszka;
- c) obłożnie chorego;
- d) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego;
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały;

- chyba że wymienione w powyższych punktach osoby mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Jeśli sąd takie uprawnienie do lokalu socjalnego przyzna, wstrzyma także egzekucję wyroku do czasu przedstawienia oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego pozwanemu. W praktyce oznacza to, że wyrokowi nie zostanie nadana klauzula wykonalności do czasu przedstawienia takiej oferty.

Ponadto w wyroku sąd orzeka o kosztach postępowania. Do kosztów zalicza się opłata od pozwu (obecnie wynosi ona 200 zł) i ewentualne koszty zastępstwa procesowego, jeśli powód jest reprezentowany przez fachowego pełnomocnika będącego radcą prawnym bądź adwokatem. Co do zasady kosztami postępowania obciąża się stronę przegraną, a zatem w przypadku orzeczenia eksmisji to na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda. W sytuacjach jednak wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić tylko część kosztów bądź odstąpić od obciążania nimi w ogóle.

Egzekucja wyroku

Kiedy otrzymamy zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, należy dokładnie sprawdzić, czy nie obowiązuje okres ochronny albo czy został wskazany typ lokalu, do jakiego ma nastąpić eksmisja.

Cała procedura prowadząca do wykonania eksmisji odbywa się w oparciu o przepisy:

- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy;
- Kodeksu cywilnego.

Egzekucja obowiązku wynikającego z prawomocnego wyroku sądowego orzekającego eksmisję dokonywana jest w imieniu państwa. Wyrok sądu wykonuje komornik. Wobec powyższego uzyskanie prawomocnego wyroku sądowego nakładającego na osobę zajmującą lokal obowiązek jego opuszczenia, nie upoważnia właściciela do samowolnego usunięcia osoby z mieszkania.

WAŻNE!

Wyroków sądowych nakazujących eksmisję nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie. Jest tu jednak wyjątek - nie dotyczy to wyroków:

- w których powodem eksmisji jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, lub
- gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

WAŻNE!

Eksmisja z mieszkania może być przeprowadzona wyłącznie na mocy wyroku lub postanowienia sądu, orzekającego wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego.

WYJĄTKI

Zasady tej nie stosuje się:

- gdy dana osoba podda się dobrowolnie eksmisji w akcie notarialnym
- oraz w przypadku osób, których mieszkanie zostało zlicytowane za długi.

Czy zostanę wyeksmitowany na „bruk”?

Eksmisja na bruk rozumiana jest jako usunięcie kogoś z lokalu lub nieruchomości bez zapewnienia mu innego lokalu. **Zgodnie z polskim prawem eksmitowanie na bruk jest niedopuszczalne.** Od 21 kwietnia 2019 roku odkąd obowiązuje nowelizacja Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - nie jest możliwa eksmisja lokatora na bruk czy do noclegowni.

Jeżeli w wyroku sądu nie ma wskazania eksmitowanemu lokatorowi prawa do lokalu socjalnego, a na wezwanie komornika nie wyprowadził się z mieszkania - komornik

występuje do gminy o wskazanie tymczasowego pomieszczenia, do którego ma nastąpić eksmisja i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu wskazania takiego pomieszczenia, nie dłużej jednak niż przez 6 miesięcy. Jeżeli wierzyciel lub dłużnik, albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia - komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności i eksmituje tam lokatora.

WAŻNE!

Jeśli gmina w terminie 6 miesięcy nie wskaże tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie lokatora do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej przez gminę.

Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje w kilku przypadkach:

- jeżeli z wyroku wynika, że eksmisja została orzeczona z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- następuje eksmisja z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego w sytuacji, gdy właściciel lokalu zgłosił zawarcie tej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego;
- następuje eksmisja z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu;
- następuje eksmisja z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;
- następuje eksmisja z już zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.

IV. Lokal socjalny

Najem lokalu socjalnego;

Obecnie obowiązujące przepisy wprowadziły zmiany dotyczące zasad wsparcia samorządów w tworzeniu zasobu mieszkań na wynajem. Umożliwiają one gminom ubieganie się o dofinansowanie tworzenia nowych lokali mieszkalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z gminnego zasobu odpowiedniej liczby lokali socjalnych. Gminy mogą wynająć lub podnająć każdy lokal spełniający wymogi ustawowe w ramach tzw. najmu socjalnego, czyli umowy najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Zawieranie umowy najmu lokalu socjalnego ma na celu zapobieganie zjawisku bezdomności w danej gminie i pomoc w zapewnieniu lokum ludziom uzyskującym niskie dochody.

Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony z osobami, które:

- nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i dodatkowo ich dochody nie przekraczają kwoty określonej w uchwale przez gminę;
- którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego - nie muszą one spełniać przesłanek kryterium dochodowego i braku tytułu prawnego do lokalu.

Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Wysokość czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest przez wójta/ burmistrza/ prezydenta miasta na podstawie odpowiedniej uchwały gminy. Ważną kwestią jest to, że stawka ta nie może być wyższa niż połowa najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Umowę najmu lokalu socjalnego można wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i ma możliwość jego używania. Możliwość ta określana jest indywidualnie w każdym przypadku, a podstawowe znaczenie mają m.in. warunki mieszkaniowe nowego lokalu.

Przyznanie lokalu socjalnego przez sąd w wyroku orzekającym eksmisję

W postępowaniu o opuszczenie i opróżnienie lokalu sąd bada, czy dana osoba ma tytuł prawny do lokalu. Okoliczność, że ktoś spłacił zaległości związane z mieszkaniem nie może prowadzić do oddalenia powództwa. Zapłata czynszu nie przywraca tytułu prawnego do lokalu. W takiej sytuacji można natomiast wnioskować do właściciela o zawarcie z nim nowej umowy najmu. W przypadku uwzględnienia żądania pozwu sąd w wyroku eksmisyjnym ma obowiązek orzec, czy osobie eksmitowanej przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przy ustalaniu powyższego uprawnienia sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Jeżeli nie ma się prawa do lokalu socjalnego, wciąż funkcjonuje ochrona przed tak zwaną eksmisją „na bruk”. Takim osobom na okres od 1 do 6 miesięcy umożliwiany jest wynajem pomieszczenia tymczasowego, a następnie jeżeli taka osoba wyeksmitowana nie znajdzie nowego lokalu, jest kierowana do noclegowni lub schroniska.

Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jeżeli sąd w wyroku orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego, gmina jest obowiązana zapewnić najem socjalny, co najmniej jednego lokalu.

Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego, sąd w wyroku nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy

najmu socjalnego. Skutkiem tego jest fakt, że po złożeniu przez gminę oferty, na wniosek wierzyciela sąd nada wyrokowi klauzulę wykonalności. Jeśli eksmitowany dobrowolnie się nie przeprowadzi – eksmisję do lokalu socjalnego na wniosek wierzyciela wykona komornik. Złożenie przez gminę tej oferty jest więc zdarzeniem, od którego zależy wykonanie wyroku eksmisyjnego. Może się jednak zdarzyć, że lokal wskazany przez gminę nie odpowiada potrzebom czy oczekiwaniom osoby uprawnionej, np. z powodu stanu technicznego zaproponowanego lokalu.

W takiej sytuacji, gdy gmina przestawi osobie uprawnionej ofertę najmu socjalnego lokalu, a osoba uprawniona kwestionuje prawidłowość oferty, ma ona prawo:

- w sytuacji, gdy sąd nie nadał jeszcze klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – to jest o ustalenie istnienia prawa do najmu socjalnego lokalu (przyznanego mu w wyroku eksmisyjnym), podnosząc, że złożona oferta była niezgodna z prawem i pomimo upływu terminu związania gminy tą ofertą, nie doszło do wygaśnięcia uprawnienia do najmu socjalnego lokalu;
- w sytuacji, gdy sąd nadał już klauzulę wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – wytoczyć powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego i w pozwie zażądać zabezpieczenia roszczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu.

Zapewnione przez gminę pomieszczenie tymczasowe musi spełniać następujące wymagania:

- minimum 5 metrów kwadratowych przestrzeni na osobę;
- dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu (nawet poza budynkiem);
- oświetlenie (elektryczne i naturalne);
- możliwość ogrzewania;
- niezawilgocone przegrody budowlane;
- możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Ponadto pomieszczenie powinno się znajdować w miejscowości (lub w jej pobliżu), w której mieszka dana osoba eksmitowana.

Dla powtórzenia wskazujemy, iż wobec poniżej wskazanych osób, sąd orzeka o przyznaniu lokalu socjalnego:

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego, ubezwłasnowolnionego oraz osoby, która nad nimi sprawuje opiekę i wspólnie z nimi mieszka,
- c) obłożnie chorego,
- d) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały,

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

V. Słowo na zakończenie

Eksmisja jest najpoważniejszą konsekwencją zadłużenia mieszkania, niestosowania się do określonych norm społecznych czy przepisów prawa. Zwykle jest jednym z najboleśniejszych doświadczeń życiowych, dotyczących całej rodziny - dlatego warto dowiedzieć się o niej jak najwięcej. Samemu trudno poruszać się w gąszczu przepisów prawnych i zachować określone terminy.

Dlatego należy skorzystać z pomocy prawnika (adwokata, radcy prawnego), np. w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej.

ss