

EKSMISJA

Problematyka eksmisji budzi bardzo często wiele emocji. Jest to temat bardzo ważny, zarówno z punktu widzenia najemcy, jak i wynajmującego lokal mieszkalny. W poniższej broszurze przedstawimy najważniejsze zagadnienia związane z instytucją eksmisji.

Definicja eksmisji nie występuje bezpośrednio w treści przepisów prawnych i pod tym pojęciem należy rozumieć wszelkie czynności faktyczne i prawne, zmierzające do usunięcia kogoś z zajmowanego lokalu lub nieruchomości. Usunięcie to następuje na korzyść podmiotu, który posiada tytuł prawny do użytkowania tej nieruchomości. Podstawą prawną eksmisji jest przede wszystkim art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego (ochrona własności).



Najczęstszą przyczyną eksmisji jest nieregulowanie opłat związanych z wynajmem nieruchomości. Eksmisja może jednak nastąpić z innych powodów. Należą do nich m.in. utrata tytułu prawnego do lokalu (np. wygaśnięcie lub wypowiedzenie umowy najmu), użytkowanie lokalu w sposób sprzeczny z zawartą umową, rażąco naganne zachowanie lokatora, stosowanie przemocy przez lokatora wobec osoby zamieszkującej ten sam lokal, rażące i uporczywe naruszanie obowiązującego porządku domowego przez lokatora. Osoba wynajmująca może otrzymać wypowiedzenie umowy najmu również wtedy, kiedy rozporządza mieszkaniem bez uzyskania zgody właściciela. Chodzi tu zwłaszcza o podnajmowanie lokum osobom trzecim. Szczególnym typem eksmisji jest eksmisja w sprawie o rozwód. Jeden z małżonków może wnioskować o eksmisję w sytuacji gdy drugi z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. W takiej sytuacji sąd może nakazać jego eksmisję, gdy żądanie drugiego małżonka okaże się zasadne.



EKSMISJA i SĄD

W wyroku nakazującym eksmisję sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy - biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.



Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów istnieją pewne grupy osób, które mogą zostać eksmitowane wyłącznie przy zapewnieniu lokalu socjalnego. Wśród nich możemy wyróżnić: kobiety w ciąży, osoby niepełnosprawne, osoby małoletnie, osoby ubezwłasnowolnione, osoby obłożenie chore, emerytów lub rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego. Eksmisja została zawieszona również w czasie pandemii. Osoby, które na podstawie przepisów nie otrzymały prawa do skorzystania z lokalu socjalnego przed eksmisją muszą mieć zapewnione mieszkanie tymczasowe. Polskie prawo zakazuje „eksmisji na bruk”. Wyjątek stanowi eksmisja sprawcy przemocy w rodzinie.

Postępowanie w sprawie o eksmisję obejmuje trzy etapy - wstępny, sądowy i egzekucyjny. Pierwszy z nich polega na doręczeniu najemcy pisemnego wezwania do wydania bezprawnie zajmowanego lokalu. W sytuacji braku reakcji na wezwania osoba, która chce dokonać eksmisji może wszcząć drugi etap, który ma na celu rozpoczęcie postępowania sądowego. W ramach tego należy złożyć w sądzie powództwo w sprawie opróżnienia lokalu. Po wydaniu wyroku i nadaniu mu klauzuli wykonalności rozpoczyna się etap egzekucyjny, który polega na przeprowadzeniu eksmisji poprzez skierowanie sprawy do komornika. Komornik w ramach posiadanych uprawnień powinien sprawdzić, czy eksmitowanemu lokatorowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, bądź czy otrzymał on sądowe prawo do lokalu socjalnego. W przypadku stwierdzenia braku takich możliwości lokatora, komornik składa wniosek do gminy o wskazanie tymczasowego pomieszczenia, celem umieszczenia w nim osoby eksmitowanej. Egzekucja prowadzona przez komornika będzie podjęta w sytuacji wskazania przez organy samorządu pomieszczenia tymczasowego dla eksmitowanego.



**DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ! SKORZYSTAJ Z DARMOWEJ
PORADY PRAWNEJ W POWIECIE IŁAWSKIM !**



89 649 08 48 (poniedziałek - piątek: 7.15 - 15.15)



zapisy-np.ms.gov.pl @ poradnia.prawna@powiat-ilawski.pl

E-WYDANIE



WWW.POWIAT-ILAWSKI.PL

np.ms.gov.pl

pomocprawna.sc.org.pl

