



BROSZURA PRAWNA

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Wypowiedzenie umowy najmu, eksmisja lokatora



Współczesny rynek najmu nieruchomości w Polsce wymaga od stron nie tylko precyzyjnego określenia wzajemnych praw i obowiązków, ale także ścisłego przestrzegania przepisów prawa przy rozwiązywaniu stosunków najmu. Wypowiedzenie umowy najmu oraz procedura eksmisji lokatora to zagadnienia o dużym znaczeniu praktycznym, które muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującą literą prawa. Najem został uregulowany w art. 659-692

Kodeksu cywilnego. Ponadto istotną regulację w kontekście tej materii stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z art. 659 k.c.: Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. W ustawie o ochronie praw lokatorów znajduje się definicja zarówno wynajmującego, jak i lokatora. O tym, kim jest lokator, mówi art. 2 ust. 1 pkt 1, o tym, kim jest wynajmujący – art. 2 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy.

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU, EKSMISJA LOKATORA

Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić zarówno ze strony wynajmującego, jak i najemcy. Obecnie eksmitować można zarówno zwykłego najemcę, jak i osobę zameldowaną. Z tym ostatnim przypadkiem mamy do czynienia najczęściej, gdy zamieszkujący wspólnie członek rodziny dopuszcza się przemocy, łamie zasady współżycia społecznego, utrudniając korzystanie pozostałym domownikom z mieszkania, czy też nadużywa alkoholu, z czego mogą wynikać kolejne problemy. Zgodnie z art. 660 k.c.: umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. Umowa najmu stanowi fundament stosunku najmu. Zachowanie pisemnej formy zdecydowanie ułatwia dochodzenie praw przed sądem, stąd też zawarcie jej na piśmie jest istotne chociażby dla celów dowodowych (ad probationem), ale nie jest obowiązkowe. Jej rozwiązanie może nastąpić zarówno na mocy porozumienia stron, tj. z dnia na dzień, gdy taka wola istnieje po obu stronach stosunku najmu i są one w stanie się w tym zakresie porozumieć, jak i w trybie jednostronnego wypowiedzenia. W przypadku braku porozumienia wypowiedzenie musi być zgodne z postanowieniami umowy oraz przepisami prawa.



Przyczyny wypowiedzenia umowy najmu reguluje art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów:

- gdy lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem lokalu, mimo otrzymania od właściciela mieszkania pisemnego upomnienia;
- kiedy najemca zalega z zapłatą czynszu przez trzy pełne okresy płatności;
- kiedy najemca, bez pisemnej zgody właściciela lokalu, wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania mieszkanie lub jego część;
- gdy mieszkanie, w którym znajduje się lokator, wymaga opróżnienia w związku z remontem budynku lub jego rozbiórką.

Na podstawie art. 16 tejże ustawy wyroki o opróżnieniu lokalu nie są wykonywane od 1 listopada do 31 marca, jeżeli eksmitowanej osobie nie wskazano lokalu do przekwaterowania. Sama procedura eksmisji przebiega następująco: w pierwszej kolejności należy wypowiedzieć umowę najmu, o ile jest nadal w mocy. Przed skierowaniem sprawy do sądu warto spróbować rozwiązać sytuację polubownie, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. Można wezwać najemcę do uregulowania zaległości lub dobrowolnego opuszczenia lokalu, składając wniosek o eksmisję. Gdy takie działania okażą się bezskuteczne, pozostaje złożenie pozwu o wydanie lokalu, jego opróżnienie i zwrot właścicielowi. Jeśli sąd przyzna rację wynajmującemu, orzeknie obowiązek opuszczenia nieruchomości przez lokatora. Jeżeli po uprawomocnieniu się wyroku najemca nie opuści mieszkania, właściciel musi uzyskać klauzulę wykonalności, a następnie zwrócić się do komornika z tytułem wykonawczym. Komornik wyznaczy termin dobrowolnego opuszczenia lokalu i przekaze lokatorowi odpowiednie wezwanie. W przypadku dalszego oporu, komornik ma prawo podjąć niezbędne kroki, aby opróżnić lokal, włącznie z użyciem środków przymusu i wsparciem policji, jeśli zajdzie taka potrzeba.



Pozbycie się lokatora obostrzone jest spełnieniem wielu wymogów formalnych.

Sama procedura, z uwagi na ochronę lokatorów, może ciągnąć się nawet kilka lat, a obecnie w Polsce mamy do czynienia z przewlekłością procesów sądowych w tym zakresie. Dzieje się tak, ponieważ brakuje szczególnej, uproszczonej i szybkiej procedury w zakresie postępowań sądowych o eksmisję. Krępujący jest fakt, iż wynajmujący ma prawo ubiegać się o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Aby zminimalizować ryzyko długotrwałego postępowania, dobrym rozwiązaniem jest zawarcie umowy najmu okazjonalnego. W ramach takiej umowy najemca składa u notariusza oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 k.p.c. Ułatwia to proces eksmisji, gdyż właściciel nie musi dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

Skorzystaj z nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego i nieodpłatnej mediacji na terenie Twojego powiatu lub miasta na prawach powiatu