



PROCEDURA EKSMITOWANIA NAJEMCÓW Z LOKALI MIESZKALNYCH

Dotyczy: procedura eksmitowania najemców zalegających z zapłatą czynszu i innych świadczeń z lokali mieszkalnych służących zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych

STAN FAKTYCZNY

Podmiot X jest właścicielem lokali mieszkalnych, które wynajmuje osobom fizycznym na zaspakajanie ich potrzeb mieszkaniowych. Część najemców nie uiszcza należności z tytułu najmu, ani nie opłaca rachunków za zużywane media. Podmiot X chce pozbyć się uciążliwych lokatorów.

STAN PRAWNY

Cały proces dokonywania eksmisji osób z lokali, w których zaspokajają oni swoje potrzeby mieszkaniowe został zasadniczo uregulowany w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) – dalej: Ustawa. W nieuregulowanym zakresie, zastosowanie znajdzie Kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego (zagadnienia proceduralne). Ustawa wskazuje podstawy eksmisyjne i procedurę, jaką należy podjąć w celu dokonania skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zalegającym z opłatami najemcom, by ostatecznie uzyskać wyrok nakazujący eksmisję. Cała procedura obejmuje następujące po sobie kolejno czynności:

1. wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia,
2. wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do wydania lokalu,
3. dobrowolne opuszczenie lokalu lub pozew o eksmisję
 - a. eksmisja komornicza i ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza gminy.

Ad. 1

Po stwierdzeniu, że najemca lokalu, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (jego i osób z nim stale zamieszkujących) zalega z zapłatą czynszu lub innych okresowych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności należy wpieryw wezwać go (najemcę) do zapłaty całej kwoty zaległości, wraz z bieżącymi należnościami. Wezwanie powinno być sporządzone w formie pisemnej oraz musi wyraźnie wskazywać podstawę ewentualnego wypowiedzenia (faktyczną – zaleganie z płatnościami, dodatkowo może być wskazana podstawa prawna). Pismo dodatkowo musi zawierać informację dla najemcy, że brak zapłaty wskazanych należności w określonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy.

Na marginesie wskazać tutaj należy na możliwość dochodzenia czynszu i innych opłat za używanie lokalu od pełnoletnich osób stale z najemcą zamieszkujących (art. 6881 K.c.). Wezwanie do zapłaty może być skierowane do każdej z tych osób z osobna – możliwe jest również pozwanie ich osobno lub kumulatywnie w sprawie o zapłatę.

Ad. 2

Po stwierdzeniu, że najemca lokalu, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (jego i osób z nim stale zamieszkujących) zalega z zapłatą czynszu lub innych Jeżeli dłużnik w wyznaczonym miesięcznym terminie nie ureguluje zaległych i bieżących należności Podmiot X może skutecznie wypowiedzieć umowę najmu. W piśmie powinno znaleźć się również wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu – w co najmniej miesięcznym terminie.

Od dnia wypowiedzenia umowy najemca, który w dalszym ciągu zajmuje lokal nie ma co prawda obowiązku opłacania czynszu najmu, ale w to miejsce wchodzi obowiązek zapłaty na rzecz Podmiotu X odszkodowania za bezpodstawne zajmowanie lokalu (art. 18 Ustawy), co do zasady równego rynkowej wartości czynszu najmu, jaki Podmiot X mógłby uzyskać wynajmując lokal innej osobie. Dla uproszczenia najbezpieczniej przyjąć jest (w większości przypadków) jako kwotę odszkodowania aktualną wysokość czynszu najmu, powiększoną o zużywane media.

Ad. 3

Jeżeli lokator nie wyda dobrowolnie lokalu Podmiot X musi skierować do właściwego Sądu pozew o eksmisję. Istotnym jest, że w tego typu sprawach pozwanymi muszą być wszystkie osoby, dla których lokal jest miejscem zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych – fakt meldunku lub jego brak u nie ma tutaj znaczenia, gdyż liczy się okoliczność faktyczna zamieszkiwania wraz z najemcą. W razie nie podania wszystkich osób Sąd oddali powództwo o eksmisję, jeżeli Podmiot X nie wystąpi z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Jeżeli Sąd wyda wyrok eksmisyjny to nie będzie on wykonany – komornik nie usunie osoby nie wskazanej w klauzuli wykonalności.

W wyroku eksmisyjnym Sąd musi wskazać, które z osób podlegających eksmisji mają lub nie mają prawa do lokalu socjalnego od gminy (art. 14 Ustawy). W razie przyznania takiego prawa wyrok eksmisyjny będzie wstrzymany (nie będzie nadawał się do wykonania) do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Ustawodawca wyraźnie zakazał tzw. eksmisji na bruk. Jeżeli wyrok nie przyznał prawa do lokalu socjalnego komornik także nie będzie mógł wykonać eksmisji do czasu, gdy gmina lub Podmiot X nie wskaże tymczasowego pomieszczenia (musi nadawać się do zamieszkania, mieć powierzchnię co najmniej 5m² na jedną osobę i znajdować się w dotychczasowej lub pobliskiej miejscowości oraz gwarantować, że nie pogorszą się nadmiernie warunki życia – art. 1046 k.p.c.). Jeżeli wśród osób objętych wyrokiem eksmisyjnym znajdują się w szczególności małoletni lub ubezwłasnowolnieni, komornik dodatkowo wstrzyma się z dokonaniem czynności i zawiadomi Sąd opiekuńczy, zaś dalsze czynności podejmowane będą stosownie do orzeczenia Sądu, określającego miejsce pobytu osób małoletnich lub ubezwłasnowolnionych (art. 1046 § 8 k.p.c.).

Reasumując, poza sytuacją znęcania się lokatora nad członkami rodziny (art. 17 Ustawy), nie ma możliwości eksmitowania kogokolwiek na bruk – zawsze musi być mu wskazane pomieszczenie zastępcze i to bez względu na to, czy nastąpiło nabycie prawa do lokalu socjalnego, czy nie.

Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na próby eksmitowania np. do pomieszczeń hotelowych, czy do noclegowni, przy opłaceniu zarazem kilkumiesięcznego czynszu utrzymania takich osób, ale w praktyce nie zawsze komornik chce zastosować takie rozwiązanie.

Jeżeli osoba nabyła prawo do lokalu socjalnego, a gmina takowego nie dostarcza Podmiot X może skierować roszczenie odszkodowawcze przeciwko gminie. Pierwotnie obowiązek zapłaty odszkodowania ciąży na osobie zajmującej lokal bez podstawy prawnej, jednakże gdyby gmina dostarczyła lokal socjalny to na jej rzecz powinien być uiszczany czynsz i to gmina byłaby stratna z powodu jego nie uiszczania. W sytuacji, gdy lokatorzy mieszkają w dalszym ciągu na koszt Podmiotu X z winy gminy Podmiot XX może w stosunku do niej skierować roszczenie odszkodowawcze (termin przedawnienia wynosi zasadniczo 3 lata – świadczenie okresowe). Jeżeli zaś osoby prawa do lokalu socjalnego nie otrzymały gmina jest wolna od obowiązku zapłaty odszkodowania, zaś roszczenia odszkodowawcze Podmiot X może kierować wyłącznie do lokatorów.

Wojciech Wołoszczak | 12.11.2008r.