

EKSMISJA, PODSTAWOWE ZASADY PRAWNE

INFORMATOR

Pozew o eksmisję

Wniosek opuszczenia mieszkania na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy

Pozew o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia

Treść pozwu o eksmisję i egzekucja orzeczenia



Edukacja prawna realizowana jest na zlecenie Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej ze funduszy pochodzących z dotacji celowej przekazanej z budżetu państwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r.



Drodzy czytelnicy!

Przez ostatnie dwa lata właściciele mieszkań przeznaczonych na wynajem nie mogli pozbyć się z nich niechcianych lokatorów, nawet jeśli ci nie płacili czynszu, dewastowali lokal, dysponowali prawem do innego mieszkania lub lokum socjalnego. Eksmisję wykluczała całkowicie specustawa covidowa, która — chociaż wprowadzona tymczasowo — zadomowiła się w polskim prawie na długo. O wiele za długo z punktu widzenia nie tylko własności, ale też całego rynku wynajmu nieruchomości. Przepis zakazujący eksmisji ostatecznie zniknął przy okazji uchwalania specustawy pomocowej.

Zapraszamy do lektury kolejnego poradnika.

Z poważaniem,

Redakcja Biuletynu Edukacji Prawnej

Sposób wszczęcia procedury eksmisyjnej zależy od okoliczności sprawy. Niezależnie od tego w jakiej formie rozpocznie się sprawa o eksmisję, najważniejszą kwestią jest, aby nie zlekceważyć otrzymanej korespondencji, co pozwoli we właściwym czasie podjąć działania, które mogą uchronić przed utratą dachu nad głową.

Postępowanie eksmisyjne rozpoczyna się poprzez wystąpienie przez osobę uprawnioną w zależności od okoliczności sprawy:

- z pozwem o eksmisję,
- z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie,
- z pozwem o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia,
- z pozwem o nakazanie sprzedaży mieszkania w drodze licytacji,
- z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- z wnioskiem o wszczęcie egzekucji zobowiązania zawartego w akcie notarialnym w zakresie opróżnienia i wydania lokalu w trybie art. 777 § 4 kodeksu postępowania cywilnego

W tym poradniku omówimy trzy najbardziej popularne wnioski.

POZEW O EKSMISJĘ

Uprawnionym do złożenia pozwu jest właściciel nieruchomości, w której przebywa niechciany lokator. W praktyce najczęstszym powodem do wytoczenia sprawy o eksmisję, jest uciążliwe zachowanie takiej osoby, czy nieopłacanie rachunków lub czynszu za wynajmowanie mieszkania. Oczywiście zanim zdecydujesz się napisać odpowiedni pozew, powinieneś rozwiązać spór drogą pokojową. Jeśli jednak to nie zadziała, jedyną drogą pozostaje eksmisja orzeczona przez sąd.

W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że powodem może być nie tylko właściciel lokalu. Eksmisji domagać się mogą także inne osoby. Zgodnie z treścią art. 13 o ochronie praw lokatorów jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

WNIOSEK O NAKAZANIE OPUSZCZENIA MIESZKANIA NA PODSTAWIE ART. 11A USTAWY O PRZECIWDZIAŁANIU PRZEMOCY W RODZINIE

Według art. 11a ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, jeżeli członek rodziny wspólnie zajmujący mieszkanie swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy w rodzinie czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, osoba dotknięta przemocą może żądać, aby sąd zobowiązał go do opuszczenia mieszkania.

Przemoc w rodzinie w tej sytuacji to chociażby jednorazowe albo powtarzające się umyślne działanie lub zaniechanie naruszające prawa lub dobra osobiste osób najbliższych, a także osób wspólnie zamieszkujących lub gospodarujących, w szczególności narażające te osoby na niebezpieczeństwo utraty życia, zdrowia, naruszające ich godność, nietykalność cielesną, wolność, w tym seksualną, powodujące szkody na ich zdrowiu fizycznym lub psychicznym, a także wywołujące cierpienia i krzywdy moralne u osób dotkniętych przemocą. Żądanie zobowiązania przez sąd danej osoby do opuszczenia mieszkania przysługuje osobie dotkniętej przemocą w rodzinie niezależnie od tego, czy sprawcy tej przemocy można zarzucić popełnienie przestępstwa znęcania określonego w art. 207 k.k. Żądanie zobowiązania danej osoby do opuszczenia mieszkania i wydanie przez sąd stosownego orzeczenia jest też więc niezależne od tego, czy wobec osoby stosującej przemoc, w stosunku do której ma być wydane zobowiązanie, toczy się lub zakończyło się postępowanie w sprawie o popełnienie takiego przestępstwa.

Niezbędne do wydania przedmiotowego orzeczenia jest również uznanie przez sąd, że stosowanie przemocy powoduje szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie.

POZEW O ROZWIĄZANIE STOSUNKU PRAWNEGO UPRAWNIAJĄCE DO UŻYTKOWANIA LOKALU I NAKAZANIE JEGO OPRÓŻNIENIA

Z pozwem do sądu o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia może wystąpić inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku - jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Jeżeli sąd wyda wyrok rozwiązujący stosunek prawny i nakazujący eksmisję, a osoba której nakazano opuszczenie lokalu dobrowolnie tego nie uczyni, po nadaniu przez sąd wyrokowi klauzuli wykonalności, podmiot domagający się eksmisji składa u komornika wnioszek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Dalsze czynności eksmisyjne wykonuje komornik.

TREŚĆ POZWU O EKSMISJĘ

Każdy pozew o eksmisję powinien zawierać:

- Data i miejscowość sporządzenia pozwu
- Tytuł pisma (Pozew o eksmisję)
- Określenie stron postępowania (powodem będzie żądający eksmisji, pozwanym zaś osoba, która ma być eksmitowana), wraz ze wskazaniem adresu zamieszkania
- Określenie sądu, do którego kierowany jest pozew (właściwym w sprawie będzie sąd miejsca zamieszkania pozwanego – najczęściej będzie to miejscowość, w której znajduje się Twoja nieruchomość, zajmowana przez niechcianego lokatora)
- Określenie wartości przedmiotu sporu (jest to odpowiednia kwota pieniężna – zgodnie z obowiązującymi przepisami w pozwie musisz podać sumę odpowiadającą 3-miesięcznemu czynszowi najmu należnego od lokalu. Przykładowo: jeśli miesięczny czynsz wynosi 100 zł, to wartość przedmiotu sporu oznaczyć należy jako 300 zł)
- Oznaczenia żądania powoda (innymi słowy – napisz czego żądasz np. „Powód żąda opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w X, przez pozwanego, do dnia Y”. Warto dopisać także: „Powód żąda zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych oraz wydania wyroku zaocznego w przypadku nieusprawiedliwionego niestawiennictwa pozwanego”).
- Uzasadnienie (w tym miejscu musisz zwięźle określić, dlaczego żądasz eksmisji danej osoby. Wskaż, że jesteś właścicielem lokalu – na dowód możesz dołączyć odpis z księgi wieczystej nieruchomości. Podnieś, że lokator zajmuje nieruchomość nielegalnie, bądź nie wywiązuje się z umowy najmu – np. nie płaci czynszu, niszczy lokal, zakłóca nieustannie spokój w budynku.)
- Podpis powoda
- Wymienienie załączników (jeśli do pozwu dołączasz dowody potwierdzające Twoje stanowisko. Dowodami mogą być umowa najmu zawarta z niechcianym lokatorem, odpis z księgi wieczystej potwierdzający Twoje prawo własności do lokalu, pisma wysyłane do

lokatora o opuszczenie nieruchomości, a nawet zeznania świadków. W tym ostatnim przypadku wskaż w pozwie, że wnioskujesz o powołanie danego świadka celem stwierdzenia określonych okoliczności ważnych dla sprawy np. stwierdzenia niepoprawnego zachowania lokatora będącego uzasadnieniem żądania eksmisji).

EGZEKUCJA ORZECZENIA

Do wykonania obowiązku stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, tj. art. 1046 i n. k.p.c. Warto podkreślić, że sprawy przemocy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w stosunku do osób stosujących przemoc w rodzinie nie są stosowane okresy ochronne zakazujące eksmisji w okresie od 1 listopada do 31 marca (art. 1046 § 4 k.p.c.). W pierwszej kolejności wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych komornik wezwie dłużnika do dobrowolnego opuszczenia lokalu, a następnie usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA I OBYWATELSKA

Potrzebujesz porady prawnej lub obywatelskiej ? Na terenie Dąbrowy Górniczej nieprzerwanie działają punkty Nieodpłatnej Pomocy Prawnej i Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego. Potrzebujesz pilnie porady umów się na rozmowę za pośrednictwem Urzędu Miasta tel :

32/262 61 43

w godzinach pracy urzędu.



**DĄBROWA
GÓRNICZA**
dla aktywnych