



Eksmisja Lokatora, co na to Polskie prawo?

29 Marca, 2018r.

Nabyliśmy nieruchomość, stajemy się właścicielami mieszkania i natrafiamy na przeszkodę w postaci lokatora, który zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Co wtedy ?

Zmuszenie niechcianego lokatora do wyprowadzenia się nie jest proste. Polskie prawo, chroniąc przede wszystkim lokatorów przed „wyrzuceniem na bruk”, stwarza szereg trudności, którym musi sprostać właściciel, chcący uzyskać pełne prawo do dysponowania swą własnością.

Przepisy kodeksu cywilnego wprost wskazują na ochronę posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Przepisy o ochronie posiadania stosuje się odpowiednio do ochrony władania lokalem. Jednakże, w tym temacie najważniejsze są regulacje zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, które stwarzają duże trudności właścicielom, chcącym zmusić lokatora do opuszczenia mieszkania.

Jeżeli więc natrafimy na duży opór ze strony lokatora, nie pozostaje nic innego, jak skierowanie sprawy do Sądu o eksmisję. Po przeprowadzeniu rozprawy i stwierdzeniu, iż lokator bezprawnie zajmuje lokal, Sąd wydaje wyrok, w którym orzeka opróżnienie lokalu. Jednak orzekając o opróżnieniu lokalu, Sąd bada przesłanki przyznania lokatorowi lokalu socjalnego, co oznacza, iż osoba, która zamieszkuje przedmiotową nieruchomość nie ma dokąd się przeprowadzić, może ją zajmować tak długo, aż nie zostanie jej przydzielony socjalny lokal zastępczy.

Sąd, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę, oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zatem, właściciel nie będzie mógł przeprowadzić skutecznej egzekucji dopóki gmina nie zapewni lokatorowi lokalu socjalnego. Co do zasady, Sąd zawsze przyznaje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu.

Wskazać należy, że Sąd nie może odmówić prawa do lokalu socjalnego m.in.: kobietom w ciąży, małoletnim, osobom niepełnosprawnym bądź ubezwłasnowolnionym oraz ich opiekunom wspólnie z nimi zamieszkującym, osobom ciężko chorym, emerytom oraz rencistom, którzy spełniają kryteria do korzystania z pomocy społecznej, osobom posiadającym status bezrobotnych.

Należy pamiętać, że wyrok Sądu musi posiadać klauzulę wykonalności, która pozwoli przejść do następnego etapu postępowania, tj. zwrócenia się do komornika sądowego z wnioskiem o przeprowadzenie egzekucji. Komornik, w pierwszej kolejności wzywa lokatora do dobrowolnego opuszczenia lokalu, wyznaczając mu odpowiedni termin. Po upływie tego terminu, jeżeli lokator wciąż stawia opór i nie chce opuścić lokalu, komornik przystępuje do opróżnienia lokalu z osób i rzeczy poprzez usunięcie takiej osoby do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę.

Kolejnym ograniczeniem jest fakt, iż wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie. Nie można zatem w tym okresie eksmitować do schronisk lub noclegowni. Nie dotyczy jednak przypadków, gdy eksmisja jest spowodowana taką okolicznością jak stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Wówczas, eksmisja do noclegowni, schroniska bądź innej placówki jest możliwa w każdym czasie.

Warto pamiętać, że brak dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę, rodzi po jej stronie odpowiedzialność odszkodowawczą. Roszczenie do gminy ma charakter samodzielny, nie jest roszczeniem uzupełniającym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.06.2008 roku sygn. akt V CSK 31/08). Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel lokalu mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Procedura usunięcia z lokalu osoby zajmującej go bez tytułu prawnego jest długotrwała i pracochłonna, jednak w celu odzyskania swego stanu posiadania, niestety konieczna.

By admin | 4 stycznia, 2019