



EKSMISJA

Pod pojęciem tym rozumieć należy wszelkie czynności faktyczne i prawne zmierzające do opróżnienia lokalu lub nieruchomości z osób oraz rzeczy i wydania uprawnionej osobie.



Podstawą żądania eksmisji jest stan, w którym osoba zajmująca lub władająca lokalem (nieruchomością) nie ma do tego tytułu prawnego (czyli nie posiada ważnej umowy najmu lub nie jest właścicielem). Wiąże się to z samowolnym zajęciem lokalu (nieruchomości) lub zakończeniem trwania stosunku prawnego, na podstawie którego można używać rzeczy cudzej (np. wypowiedzenie umowy najmu).

W wyjątkowych sytuacjach można przymusowo usunąć osobę, która dysponuje tytułem prawnym, gdy szczególnie przepis na to zezwala (np. konieczność remontu lub zagrożenie bezpieczeństwa związanego ze stanem budynku).

Podstawa prawna eksmisji – przepis art. 222 § 1 KC. Na jego podstawie właściciel jest uprawniony do żądania od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. To skuteczne uprawnienie to właśnie tytuł prawny, który może zniweczyć żądanie właściciela.

Przyczyny wypowiedzenia umowy najmu to najczęściej zaleganie przez lokatora z zapłatą za czynsz i opłatami eksploatacyjnymi (eksmisja z lokalu komunalnego). Najemca może otrzymać wypowiedzenie umowy najmu również wtedy, kiedy rozporządza mieszkaniem bez uzyskania zgody właściciela. Chodzi tu zwłaszcza o podnajmowanie lokum osobom trzecim.

Do eksmisji lokatora może przyczynić się też wniosek właściciela innego lokalu znajdującego się w tym samym budynku, w którym mieści się mieszkanie zajmowane przez eksmitowanego. Przesłanką do złożenia wniosku jest w takiej sytuacji zwykle rażące i uporczywe łamanie porządku domowego, które utrudnia korzystanie z innych lokali.

Specyficznym typem eksmisji jest eksmisja po rozwodzie. Jeden z małżonków może wnioskować o eksmisję tylko wtedy, gdy mieszkanie stanowi jego majątek odrębny, a postępowanie małżonka uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Grupa najemców, którą obowiązują specyficzne zasady eksmisji, to najemcy „uprzywilejowani”, którzy mogą zostać eksmitowani wyłącznie przy zapewnieniu lokalu socjalnego:

- **kobiety ciężarne,**
- **osoby małoletnie,**
- **niepełnosprawne,**
- **ubezwłasnowolnione,**
- **obłożenie chore,**
- **bezrobotne (zarejestrowane w PUP),**
- **ubodzy emeryci i renciści.**

Okres ochronny lokatorów, czyli wyznaczony przepisami prawa czas w roku, kiedy lokatorów nie można wyrzucić z mieszkania, trwa od 1 listopada do 31 marca. Eksmisja została zawieszona również w czasie pandemii.

Wyjątek stanowi eksmisja sprawy przemocy w rodzinie.



Proces eksmisji obejmuje trzy etapy – wstępny, sądowy i egzekucyjny. Pierwszy z nich polega na przestaniu do najemcy listownego wezwania do dobrowolnego wydania bezprawnie zajmowanego lokalu. W sytuacji, gdy nie zastosuje się on do wezwania, powód rozpoczyna drugi etap. Polega on na wszczęciu postępowania przed organem orzekającym i złożeniu w sądzie powództwa w sprawie opróżnienia lokalu. Po wydaniu wyroku i nadaniu mu klauzuli wykonalności, sprawę kieruje się do komornika. Ten rozpoczyna etap egzekucyjny, który polega na przeprowadzeniu eksmisji. Polskie prawo zakazuje „eksmisji na bruk” uznanej za nieetyczną. Na komorniku spoczywa obowiązek sprawdzenia, czy eksmitowanemu lokatorowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu bądź czy otrzymał on sądowe prawo do lokalu socjalnego.

Eksmisja lokatora bez tytułu prawnego to proces, w którym właściciel nieruchomości może pozbawić osoby bez tytułu prawnego prawa do korzystania z nieruchomości. Proces ten jest regulowany przez Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W celu dokonania eksmisji niezbędne jest uzyskanie decyzji sądu.

Ważne! Meldunek nie ma większego znaczenia i nie stanowi tytułu prawnego do lokalu.

Eksmisja niechcianego lokatora w Polsce jest trudna

Zgodnie z przepisami prawa polskiego eksmisja niechcianego lokatora jest trudna. Przepisy te nakładają na właścicieli mieszkań obowiązek udzielania lokatorom praw do korzystania z mieszkania oraz ochrony ich przed wykorzystaniem przez właścicieli do celów innych niż mieszkaniowe. W sytuacji, gdy chce się pozbyć lokatora, który nie ma tytułu prawnego do korzystania z mieszkania, można to uczynić dopiero po uzyskaniu decyzji sądu o eksmisji.

Zapraszamy do korzystania z Punktu Nieodpłatnej Pomocy Prawnej oraz Punktu Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego, w których radcowie prawni i adwokaci nieodpłatnie udzielają pomocy prawnej.

Poniedziałek	Markuszów, ul. M. Sobieskiego 1	godz. 9 ⁰⁰ -13 ⁰⁰
Wtorek	Kazimierz Dolny, ul. Szkolna 1	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Środa	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Czwartek	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Piątek	Żyrzyn, ul. Tysiąclecia 28	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰

Poniedziałek	Baranów, ul. Rynek 14	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Wtorek	Nałęczów, ul. Głęboznica 23a	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Środa	Janowiec, ul. Radomska 2	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Czwartek	Kurów, ul. I Armii Wojska Polskiego 1	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰
Piątek	Końskowola, ul. Lubelska 93	godz. 8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰

Poniedziałek – piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8⁰⁰ - 12⁰⁰)
punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie.

Poniedziałek – piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8⁰⁰ - 12⁰⁰)
punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie.



Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielona jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej. Zapisy na porady pod nr tel.: 609 009 469.