

# Процедура виселення, тобто хто, коли і чому може ініціювати процедуру виселення громадян України з орендованого житла?



Postępowanie eksmisyjne - czyli kto, kiedy i dlaczego może wszcząć postępowanie eksmisyjne przeciwko obywatelom Ukrainy?

З початком війни багато українців заселилось до польських домівок, проте це не завжди означало отримання правового статусу на перебування в тих житлових приміщеннях (наприклад, укладення договору оренди), який би регулював, наприклад, як і коли орендарі повинні звільняти помешкання. Все частіше в суспільстві шириться інформація про випадки, коли біженці були змушені негайно залишити житлові приміщення. В більшості випадків – застосування примусу задля того, щоб біженці покинули житлові приміщення, було незаконним і не мало нічого спільного з ексмісією (примусовим виселенням). Важливо, що біженці мають знати, що згідно з чинними в Польщі правовими нормами, для виселення потрібна ухвала суду про ексмісію. Також необхідно знати про правові аспекти, щодо цього питання, які були запроваджені особливим «українським» актом, оскільки цей документ надає захист від виселення українських біженців. У цій брошурі зібрана інформація, яка має на меті ознайомлення громадян України, що проживають у Польщі, з питаннями щодо можливості їх примусового виселення з житлових приміщень.

**ВАЖЛИВО!** З 16 квітня 2022 року припинила діяти заборона на примусове виселення, яка діяла з 31.03.2021 по 15.04.2022 та була запроваджена під час епідемічного стану положення ст. 15zzu Закону про спеціальні рішення, пов'язані з профілактикою, протидією та боротьбою з COVID-19, іншими інфекційними захворюваннями та кризовими ситуаціями, що вони спричиняють. Тому відстрочене на той період виселення на основі рішень про ексмісію, тепер може бути виконано.

## **ЗВИЧАЙНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**

При укладанні класичного договору оренди правила виселення діють для всіх, незалежно від національності.

У тому випадку, якщо орендар хоче позбутися від небажаного орендаря, в першу чергу він повинен розірвати договір оренди квартири з орендарем у порядку прописаному в умові найму приміщення. А саме – письмово повідомити орендаря про своє бажання припинення дії договору найму і отримати підтвердження отримання листа адресатом (вручити особисто в руки, і отримати письмове підтвердження про отримання, або надіслати рекомендованого листа поштою, або листа з повідомленням про вручення - з підтвердженням). Якщо орендар має заборгованість по орендній платі, орендодавець має надіслати орендарю письмове звернення про погашення заборгованості. У цьому листі орендар має вказати додатковий місячний термін для орендаря на погашення заборгованості. В листі орендарю має бути також повідомлено про добровільне звільнення приміщення – у можливому судовому розгляді це буде доказом на користь власника приміщення, що він намагався вирішити справу мирним шляхом.

Якщо орендар не відреагує на лист, орендодавець може подати до суду позов на ексмісію. Фактичні та правові підстави для вимоги про примусове виселення орендаря з житлового приміщення можуть бути різними.

Позов подається до суду за місцем проживання орендаря. Отримання рішення суду про ексмісію часто ще не кінець справи, у тому випадку, коли орендар не хоче добровільно залишати квартиру.

Необхідно порушувати виконавче провадження, в якому судовий пристав примусово виконує наказ про виселення орендаря згідно рішення суду. Важливо, що не в кожному випадку має місце примусове виселення - бувають випадки, коли це неможливо здійснити і є категорії людей, стосовно яких ця процедура неможлива. Виселення не можна проводити з 01 листопада по 31 березня, якщо не вказано інше альтернативне приміщення, де виселений орендар міг би жити. Більш того, незважаючи на отримане судове рішення, виселення «на вулицю» не можна застосовувати щодо: вагітних жінок, неповнолітніх, інвалідів, недієздатних осіб, осіб, які здійснюють догляд за неповнолітньою особою, інвалідом або недієздатною особою та проживають разом з ним, лежачих хворих, пенсіонерів або осіб, що відповідають критеріям для призначення соціальної допомоги, безробітних. У випадку вищезазначених осіб, примусове виселення призупиняється до моменту отримання ними права на соціальне житло. На практиці час очікування таких приміщень може тривати навіть кілька років.

У ситуації, коли власник приміщення отримав остаточне рішення про експісію орендаря і орендар не має права на соціальне житло, ніщо не заважає власнику звернутися до судового пристава для виконання рішення суду. Важливо, що орендодавець не може самостійно здійснити виселення.

### **ВИНЯТКИ, ЗАТВЕРДЖЕНІ В СПЕЦ ЗАКОНІ**

Бувають ситуації, коли правовий захист, наданий біженцям, буде відрізнятися тих положень, які діють стосовно поляків. Як згадувалося раніше, ті відмінності не застосовуються у звичайних договорах оренди, але мають бути вказані у випадку заключення договорів оказіональної оренди, або умови позичання.

## **Надання громадянам України приміщень для забезпечення їх житлових потреб (стаття 68 Спеціального закону)**

З початку війни багато громадян України скористалися гостинністю поляків і часто це означало вільний доступ до квартир, що належали полякам. В світлі чинних норм така ситуація може бути кваліфікована як надання приміщення на умові позичання. Відповідно до ст. 710 к.к. згідно договору позичання, позикодавець зобов'язується допустити позичальника на певний або невизначений термін до безоплатного користування наданою йому для цього річчю (в даному випадку квартирою).

З метою захисту інтересів осіб, які позичили громадянам України (але лише тим, хто перебуває у Польщі на підставі Спеціального закону) власні будівлі або їх частини з метою задоволення житлових потреб українських біженців, було відмінено дотримання норм положення Закону від 21 червня 2001 р. в частині про захист прав орендарів, о житлових міських ресурсах та про внесення змін до Цивільного кодексу. Що це означає на практиці для орендарів?

По-перше, обмеження застосування положень закону про захист прав орендарів означає, що не можна вимагати ані від особи, яка надала приміщення в користування, ані від особи, яка приймає приміщення, норм поведінки, передбаченої цим Законом. Наслідком цього є те, що орендар, який користується приміщенням, не може вимагати від власника, наприклад, забезпечення та обслуговування якогось обладнання крім того, що вже є в приміщенні. У свою чергу, власник не має права вимагати від орендаря утримання приміщення в належному стані та порядку.

В контексті обговорення теми виселення, важливо, що у разі надання в оренду приміщення в безкоштовне користування, положення Закону про захист прав орендарів не застосовуватимуться, наприклад, щодо строків попередження, права на отримання квартири на заміну, обмеження щодо виселення або компенсації за недоговірне користування приміщенням.

З викладеного вище витікає, що у разі користування громадянином України приміщенням, яке надане йому в позику, можна розірвати договір позики без дотримання жодних термінів, його також можна виселити без зобов'язань надання соціального житла незалежно від пори року – нагадаємо, що, як було вже сказано вище, згідно до загальних засад щодо примусового виселення, процедура виселення заборонена протягом охоронного періоду, тобто з 1-го листопада по 31 березня наступного року. Важливо, що у такому випадку для того, щоб відбулось виселення, все ще необхідно, щоб суд видав виконавчий лист (рішення про ексмісію). У ході виконавчого провадження судовий пристав може скерувати виселеного орендаря до нічного притулку, гуртожитку чи іншого закладу, що надає житло, яке вказується на вимогу судового виконавця міською владою, за місцезнаходженням приміщення, що підлягає звільненню.

### **Договір okazіональної оренди та регламент його укладення громадянами України (стаття 69 спеціального закону)**

Як зазначалося раніше, спеціальний закон для України також містить зміни в частині укладення договорів okazіональної оренди громадянами України. Відповідно до положень цього Закону, скасовується обов'язок зазначення в договорі про оренду адреси альтернативного житла, до якого можна виселити особу з України.

Громадяни України також не зобов'язані декларувати згоду власника альтернативного приміщення або довіреної особи, яка має право представляти власника, на проживання орендаря та осіб, які проживають разом з ним, у випадку, якщо би дійшло до виселення з житлового приміщення, що зазначене в договорі оренди.

Важливо також, що укладення договору okazіональної оренди виключає право виселених орендарів на тимчасове житло. Орендар, якого суд зобов'язав виселити, може бути виселений (так як відбувається при договорі позичання житла) до нічного притулку, гуртожитку або інших закладів, що надають житло, і в цьому випадку таке місце може вказати лише Міська влада. Важливо, що у кожній такій справі має бути передусім винесена ухвала суду про виселення. Тобто, і в цьому випадку орендодавець не може самотійно здійснити виселення без отримання ухвали суду про екс.

А тепер слід пояснити, як відбувається укладення договору okazіональної оренди, що означає цей договір, що відрізняє такий договір від звичайного договору оренди. Відповідно до ст. 19а Закону про захист прав орендарів, договором okazіональної оренди житла є договір найму житлового приміщення, власник якого не веде підприємницьку діяльність у сфері оренди приміщень. Причому такий договір укладається на певний строк не більше 10 років. Важливо, що існують значні відмінності між okazіональною орендою та звичайною орендою, наприклад, в частині зобов'язання орендаря звільнити приміщення після завершення договірних відносин. У ситуації, коли орендар, який уклав договір okazіональної оренди, не хоче виселятись з приміщення, власник житла не повинен подавати позов на виселення. Однак можливість виселення існує і її легше здійснити, оскільки орендар додає до договору okazіональної оренди:

- 1) заяву, що засвідчена нотаріальним актом, в якому орендар дає добровільну згоду на процедуру примусового виселення та зобов'язується вчасно звільнити та здати квартиру в терміни, що були зазначені у відповідному акті,
- 2) орендар вказує альтернативне приміщення, де він зможе проживати у разі ситуації, коли він має виконати зобов'язання, тобто звільнити та залишити приміщення;
- 3) орендар подає заяву з нотаріально завіреним підписом власника альтернативного приміщення про згоду на проживання орендаря і осіб, які проживають разом з ним у приміщенні, зазначеному в заяві власника.

У випадку, якщо власник приміщення змушений ініціювати виселення судовим приставом, йому не потрібно пред'являти ухвалу суду про виселення, оскільки підставою для його виселення є нотаріальний акт про добровільну згоду на процедуру примусового виселення (пункт 1 вище).

У такому випадку суд лише видає виконавчий документ, тобто відсутня необхідність здійснення всього процесу розгляду судом рішення про виселення. Само виселення це переїзд до альтернативного приміщення, зазначеного в додатку до договору (пункти 2 і 3 вище).

Внесено зміни до правил укладення договору okazionalnoї оренди для громадян України, які перебувають у Польщі на підставі спеціального закону. Згідно з його положеннями, art. 19a ust. 2 pkt 2 і 3 та ust. 3 Закону про захист прав орендарів. Що це означає на практиці для громадян України?



Як наслідок вищезазначеного, вони звільняються від обов'язку додавати до okazіонального договору оренди документи, згадані вище (пункти 2-3), тобто заяви, де громадянин України був зобов'язаний вказати альтернативне житло, в якому міг би проживати у випадку виселення з орендованої квартири. Також, на додаток, громадянин України не зобов'язаний подавати підтвердження від власника іншого приміщення, щодо готовності заселити до себе громадянина України та всіх, хто проживав з ним, у разі негайного виселення. Прийняте розв'язання пов'язане з тим, що надання громадянами України гарантійних документів, обов'язкових для укладання okazіонального договору оренди, є надзвичайно складним, майже неможливим, беручи під увагу, саме пункт про використання альтернативного житла замість того, де заплановано проживати.

Наслідком впровадження вищезгаданих рішень також є запобігання застосування щодо громадян України art. 19d ust. 5 Закону про захист прав орендарів, згідно з яким, у випадку, якщо орендар не повідомив орендодавця про те, що він втратив можливість проживати в альтернативному жилу приміщенні, наймодавець може розірвати okazіональний договір оренди повідомивши орендаря принаймні за 7 днів.



Таким чином, якщо громадянин України, який прибув до Польщі на підставі Спецзакону, має намір укласти договір okazіональної оренди житла, йому достатньо подати декларацію засвідчену нотаріусом, в якій він добровільно погоджується на процедуру примусового виселення і зобов'язується звільнити та передати житлове приміщення в термін, вказаний у виконавчому акті. Наведені вище рішення вважаються вигідними для обох сторін. З одного боку, можливість для громадян України укласти договір okazіональної оренди, може мотивувати польських громадян укладати угоди з біженцями, не боячись, що не буде можливості прискореного виселення з помешкання, на підставі нотаріального акту (наприклад, у разі несплати орендної плати з вини орендаря). З іншої сторони, завдяки цьому громадяни України стають «більш привабливими» орендарями для орендодавців, та більш конкурентоспроможними по відношенню до орендарів з Польщі.



Od czasu wybuchu wojny w polskich domach zamieszkało wielu Ukraińców, nie zawsze jednak wiązało się to z uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu (np. zawarcie umowy najmu), który regulowałby chociażby w jaki sposób i w jakim terminie lokatorzy powinni opuścić lokal po utracie tego tytułu. Coraz częściej w opinii publicznej pojawiają się wiadomości o przypadkach, gdy uchodźcy musieli w trybie natychmiastowym opuścić zajmowane lokale. W większości przypadków, wystosowane w stosunku do uchodźców żądanie przymusowej wyprowadzki było bezprawne i nie miało nic wspólnego z eksmisją. Istotne jest, by uchodźcy mieli świadomość, że według obowiązującego w Polsce porządku prawnego, zanim dojdzie do eksmisji konieczne jest uzyskanie wyroku eksmisyjnego. Istotne są także przepisy, które w tym zakresie zostały wprowadzone przez specustawę „ukraińską”, ponieważ wprowadzają one modyfikację w zakresie ochrony przed eksmisją uchodźców. Niniejsza broszura ma na celu przybliżenie obywatelom Ukrainy zamieszkującym w Polsce kwestii związanych z możliwością eksmitowania ich z zajmowanych lokali.

**WAŻNE!** Od 16 kwietnia 2022 r. przestał obowiązywać zakaz eksmisji, który obowiązywał od 31 marca 2021 r. do 15 kwietnia 2022 roku i został wprowadzony na czas stanu epidemii przepisem art. 15zzu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Zatem wstrzymane na ten czas eksmisje prowadzone na podstawie wyroków eksmisyjnych, obecnie mogą być realizowane.

## ZWYKŁA UMOWA NAJMU

Przy zawarciu klasycznej umowy najmu lokalu, zasady eksmisji są jednakowe wobec wszystkich, niezależnie od obywatelstwa. W przypadku, gdy najemca chce się pozbyć niechcianego lokatora, w pierwszej kolejności powinien wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu mieszkania, a taki sposób aby dysponować także potwierdzeniem otrzymania wypowiedzenia przez adresata (doręczenie osobiście z oświadczeniem o dokonaniu odbioru pisma lub za pośrednictwem poczty - za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym). Jeśli lokator zalega z płatnościami za czynsz, powinien otrzymać także wzywanie go do uregulowania zaległości na piśmie. Najemca powinien w tym piśmie wyznaczyć lokatorowi dodatkowy, miesięczny termin do spłaty zaległości. W piśmie skierowanym do lokatora powinno się także znaleźć wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu – będzie ono stanowiło dowód w ewentualnej sprawie sądowej, że właściciel mieszkania próbował załatwić sprawę w sposób polubowny.

Jeśli lokator nie zareaguje na wezwanie, właściciel będzie mógł wystąpić z pozwem o eksmisję. Faktyczne i prawne podstawy żądania eksmisji pozwanego z lokalu mieszkalnego mogą być różne.

Powództwo składa się do sądu właściwego dla miejsca zamieszkania lokatora. Uzyskanie wyroku zasądzającego eksmisję często nie stanowi zakończenia sprawy, jeśli lokator nadal nie chce dobrowolnie opuścić mieszkania. Konieczne jest bowiem wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w którym komornik będzie w sposób przymusowy realizował nakaz eksmisji lokatora zawarty w wyroku sądu. Istotne jest, że nie w każdym przypadku można prowadzić przymusową eksmisję – istnieją bowiem okresy, w których nie można jej przeprowadzać oraz istnieją grupy osób wobec których jej prowadzenie jest niemożliwe.

Eksmisji nie przeprowadza się od 1 listopada do 31 marca, jeżeli nie został wskazany inny lokal, w którym eksmitowany lokator mógłby zamieszkać. Ponadto, mimo uzyskanego wyroku, eksmisji „na bruk” nie można prowadzić wobec: kobiet w ciąży, osób nieletnich, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, osoby sprawujące opiekę na małoletnim, osobą niepełnosprawną lub ubezwłasnowolnioną i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorzy, emeryci lub rencistów spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby bezrobotne. W przypadku wyżej wskazanych osób, eksmisja zostaje wstrzymana do czasu przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego. W praktyce czas oczekiwania na przyznanie takiego lokalu może wynieść nawet kilka lat.

W sytuacji, gdy właściciel lokalu uzyskał prawomocny wyrok zasądający eksmisję, a lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, nic nie stoi na przeszkodzie by właściciel wystąpił z wnioskiem do komornika o jej przeprowadzenie. Istotne jest, że właściciel lokalu nie może przeprowadzać eksmisji na własną rękę.

### **WYJĄTKI WPROWADZONE SPECUSTAWĄ**

Istnieją sytuację, w których ochrona prawna przyznana uchodźcom będzie różnić się od tej, która na podstawie przepisów przysługuje Polakom. Jak już wspomniano wcześniej, różnice te nie istnieją w przypadku zwykłych umów najmu, jednak ze względu na uregulowania wprowadzone specustawą różnice te istnieją w przypadku najmu okazjonalnego oraz użyczenia.

## **Użyczenie obywatelom Ukrainy lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (art. 68 specustawy)**

Od dnia wybuchu wojny, wielu obywateli Ukrainy, skorzystało z gościnności Polaków, która sprowadzała się często do bezpłatnego udostępnienia należącego do nich mieszkania. W świetle obowiązujących przepisów taką sytuacją można zakwalifikować jako spełniającą przesłanki umowy użyczenia. Zgodnie z art. 710 k.c. bowiem przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (w tym przypadku mieszkania).

W celu zabezpieczenia interesów osób, które użyczyły obywatelom Ukrainy (ale tym, którzy przebywają w Polsce na podstawie specustawy) swoje budynki lub ich części w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, w zakresie tego użyczenia wyłączono stosowanie przepisów ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Co to oznacza w praktyce dla lokatorów?

Przede wszystkim, brak możliwości stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza, że nie można żądać ani od tego, który dał lokal w użyczenie, ani od biorącego lokal tych zachowań przewidzianych tą ustawą. Konsekwencją jest zatem to, że nie korzystający z użyczenia lokator nie może domagać się chociażby zapewnienia sprawnych instalacji znajdujących się w lokalu przez właściciela lokalu. Z kolei właściciel nie jest uprawniony do żądania od biorącego lokal by utrzymywał pomieszczenia w należyтым stanie i porządku.

W kontekście omawianego tematu eksmisji, ważne jest, że w przypadku użyczenia lokalu w bezpłatne używanie nie będą miały zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, chociażby dotyczące terminów wypowiedzenia, prawa uzyskania lokalu zastępczego, ograniczenia eksmisji czy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Z powyższego wynika, że w przypadku, gdy obywatel Ukrainy korzysta z lokalu, który został mu oddany w użyczenie istnieje możliwość wypowiedzenia umowy użyczenia bez zachowania terminów, istnieje także możliwość eksmitowania go bez obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego niezależnie od pory roku – dla przypomnienia należy wskazać, zgodnie z tym o czym była już mowa wcześniej, że zgodnie z generalną zasadą dotyczącą eksmisji, przeprowadzanie eksmisji jest zakazane w okresie ochronnym tj. od 1 listopada do 31 marca roku następnego. Istotne jest, że w takim przypadku w celu dokonania eksmisji nadal konieczne jest wydanie przez sąd tytułu wykonawczego (wyroku eksmisyjnego). W toku postępowania egzekucyjnego, komornik może usunąć takiego lokatora do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

### **Umowa najmu okazjonalnego, a jej zawieranie przez obywateli Ukrainy (art. 69 specustawy)**

Jak już wskazano wcześniej, specustawa ukraińska zawiera także modyfikacje w zakresie zawierania przez obywateli Ukrainy umowy najmu okazjonalnego. Na mocy przepisów tej ustawy wyłączony został obowiązek wskazania w umowie najmu okazjonalnego adresu, pod który wolno eksmitować daną osobę. W stosunku do obywateli Ukrainy został także wyłączony obowiązek złożenia oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do innego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, w razie gdyby doszło do opuszczenia lokalu zajmowanego na podstawie zawartej umowy najmu.



Istotne jest także, że zawarci umowy najmu okazjonalnego wyłącza prawo eksmitowanych lokatorów do tymczasowego pomieszczenia. Lokator, wobec którego orzeczono nakaz eksmisji, może zostać eksmitowany (podobnie jak w przypadku umowy użyczenia) do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, jednak także i w tym wypadku takie miejsce może wskazać tylko gmina. Ważne jest, że w każdej takiej sprawie wcześniej musi też zapaść wyrok w sądzie o eksmisję. Zatem także i w tym przypadku, właściciel mieszkania nie może we własnym zakresie przeprowadzić eksmisji bez uzyskania wyroku eksmisyjnego.

W tym miejscu należy wyjaśnić na czym polega zawarcie umowy najmu okazjonalnego i co odróżnia taką umowę od zwykłej umowy najmu. Zgodnie z art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Ponadto, umowa taka zawarta zostaje na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Istotne jest, że między umową najmu okazjonalnego a zwykłą umową najmu występują znaczące różnice w zakresie chociażby **przymuszenia lokatora do opuszczenia lokalu po zakończeniu stosunku najmu**. W sytuacji, gdy najemca, który zawarł umowę najmu okazjonalnego nie chce opuścić lokalu, właściciel lokalu nie musi występować do sądu z powództwem o eksmisję. Możliwość przeprowadzenia eksmisji jednak istnieje i jest łatwiejsza w wykonaniu, ponieważ do umowy najmu okazjonalnego lokator załącza:

1) oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, w którym dobrowolnie poddaje się egzekucji oraz zobowiązuje się do opróżnienia i wydania mieszkania w terminie, który został wskazany w żądaniu egzekucyjnym,

2) lokator wskazuje inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia i opuszczenia lokalu;

3) lokator przedkłada oświadczenie właściciela innego lokalu, z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie lokatora i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu właściciela innego lokalu.

Gdy właściciel lokalu jest zmuszony do wszczęcia eksmisji przez komornika, nie musi występować z powództwem o eksmisję, bowiem podstawą do jej przeprowadzenia jest dokument wskazany powyżej tj. **akt notarialny o poddaniu się egzekucji (pkt 1 powyżej)**. Sąd w takim przypadku nadaje jedynie klauzulę wykonalności, co powoduje, iż nie ma potrzeby przeprowadzania całego postępowania sądowego o eksmisję. Sama eksmisja jest natomiast przeprowadzona do innego lokalu wskazanego w załączonym do umowy oświadczeniu (pkt 2 i 3 powyżej).

Zasady zawarcia umowy najmu okazjonalnego z udziałem zostały zmodyfikowane w stosunku do obywateli Ukrainy pozostających w Polsce na podstawie specustawy. Zgodnie z jej przepisami, w stosunku do tych osób nie stosuje się art. 19a ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Co w praktyce to oznacza dla obywateli Ukrainy? Konsekwencją powyższego jest zwolnienie z obowiązku dołączania do umowy najmu okazjonalnego dokumentów, o których była mowa powyżej (pkt 2-3) tj. oświadczenia w którym obywatel Ukrainy wskazywałby inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku przeprowadzenia wobec niego egzekucji z najmowanego lokalu. Co się z tym wiąże – obywatel Ukrainy nie musi składać także oświadczenia właściciela innego lokalu, że w razie eksmisji właściciel innego lokalu wyraża zgodę na przyjęcie do tego lokalu eksmitowanego i osób z nim zamieszkujących.

Przyjęte rozwiązanie jest związane z tym, iż złożenie przez obywateli Ukrainy wymaganych przy okazji zawarcia umowy najmu okazjonalnego oświadczeń byłoby trudne do uzyskania, a wręcz niemożliwe, mając na uwadze możliwość skorzystania z innego lokalu niż ten w którym mają zamiar zamieszkać.

Konsekwencją wprowadzenia wyżej wskazanych rozwiązań, jest także wyłączenie stosowania wobec obywateli Ukrainy art. 19d ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym w przypadku gdy najemca nie powiadomi wynajmującego, że utracił możliwości zamieszkania w lokalu alternatywnym, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego z zachowaniem co najmniej 7-dniowego terminu wypowiedzenia.

Zatem, jeśli obywatel Ukrainy, który przybył do Polski na podstawie specustawy ma zamiar zawrzeć umowę najmu okazjonalnego, musi przedłożyć jedynie oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym dobrowolnie poddaje się egzekucji oraz zobowiązuje się do opróżnienia i wydania mieszkania w terminie, który został wskazany w żądaniu egzekucyjnym. Powyższe rozwiązania należy uznać za korzystne dla obu stron rozwiązania. Z jednej strony, możliwość zawarcia przez obywateli Ukrainy umowy najmu okazjonalnego, może zachęcić obywateli Polski do zawierania umów z uchodźcami bez obaw, że nie będzie możliwe przeprowadzenie eksmisji w przyśpieszonym trybie, na podstawie aktu notarialnego (np. w sytuacji braku opłacania należnego właścicielowi czynszu). Z drugiej strony, obywatele Ukrainy dzięki temu starają się „atrakcyjniejszymi” najemcami w oczach wynajmujących, konkurencyjnymi w stosunku do najemców z Polski.



Dofinansowano ze środków Miasta Gdańska