

# EKSMISJA

Lokal mieszkalny  
i problemy z nim związane



PUNKT  
NIEODPŁATNEJ  
POMOCY PRAWNEJ



Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej sfinansowano ze środków Miasta Gdańska.



## **POSTĘPOWANIE EKSMISYJNE, CZYLI KTO, KIEDY I DLACZEGO MOŻE WSZCZĄĆ POSTĘPOWANIE EKSMISYJNE?**

W dobie kryzysu gospodarczego, z którego skutkami musi się mierzyć wiele polskich rodzin, a także od czasu wybuchu wojny w Ukrainie, wielu najemców traci tytuł prawny do lokalu. Zdarzają się przypadki, że lokatorzy są w trybie natychmiastowym wzywani do opuszczenia zajmowanych lokali. W większości przypadków, wystosowane w stosunku do nich żądanie przymusowej wyprowadzki jest bezprawne i nie ma nic wspólnego z eksmisją. Istotne jest, by lokatorzy mieli świadomość, że według obowiązującego w Polsce porządku prawnego, zanim dojdzie do eksmisji konieczne jest uzyskanie wyroku eksmisyjnego. Niniejsza broszura ma na celu przybliżenie obywatelom kwestii związanych z możliwością eksmitowania ich z zajmowanych lokali oraz szczególnego przypadku, jakim jest możliwość eksmitowania oprawcy w sytuacji stosowania przez niego przemocy w rodzinie.

## **EKSMISJA PRZY ZAWARCIU ZWYKŁEJ UMOWY NAJMU**

Przy zawarciu klasycznej umowy najmu lokalu, zasady eksmisji są jednakowe wobec wszystkich, poza grupą osób, wobec których eksmisja nie może być prowadzona (o czym w dalszej części).

W sytuacji, gdy wynajmujący chce się pozbyć niechcianego lokatora, w pierwszej kolejności powinien wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu mieszkania, w 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. Właściciel lokalu powinien w tym piśmie wyznaczyć lokatorowi dodatkowy, miesięczny termin do spłaty zaległości. Istotne jest także to, że wypowiedzenie umowy może nastąpić, gdy lokator zalega z płatnościami za trzy pełne miesiące.

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. Istnieją także inne możliwości na wszczęcie postępowania eksmisyjnego. W celu eksmitowania danej osoby możemy wystąpić np. z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie czy 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 przypadku zawarcia mowy o najem okazjonalny.

## **KTO MOŻE WYSTĄPIĆ Z POZWEM O EKSMISJĘ?**

- właściciel lub współwłaściciel lokalu mieszkalnego — przeciwko osobie, która zajmuje jego lokal, gdy:
  - 1.umowa zawarta z lokatorem została rozwiązana wskutek wypowiedzenia,
  - 2.upłynął okres obowiązywania umowy zawartej z lokatorem na czas oznaczony,
  - 3.konieczne jest przeprowadzenie rozbiórki lub remontu budynku, właściciel wypowiedział lokatorowi umowę i wskazał mu lokal zamienny, a lokator nie chce się do niego dobrowolnie przenieść,
  - 4.główny najemca lokalu zmarł, a osoby wspólnie z nim zamieszkujące nie mogły wstąpić w stosunek najmu,
  - 5.osoba przebywająca w lokalu zajęła go bezprawnie i samowolnie – bez zgody właściciela i nie posiada żadnej umowy,
- spółdzielnia mieszkaniowa — w stosunku do osoby (i jej domowników), co do której została podjęta uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- współlokator — w stosunku do małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu (członka rodziny, konkubenta czy innej osoby wspólnie zamieszkującej), jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Uzyskanie wyroku zasądającego 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.

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.

## **OKRES OCHRONNY**

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 w tzw. okresie ochronnym. Jest to czas, w którym bezwzględnie nie można wykonywać eksmisji wobec osób, które nie posiadają prawa do lokalu socjalnego lub którym gmina nie może zapewnić pomieszczenia zastępczego. Okres ten trwa od 1 listopada do 31 marca.

## **WOBEC KOGO NIE MOŻNA PROWADZIĆ EKSMISJI?**

Mimo uzyskanego wyroku, bez względu na brak występowania okresu ochronnego, eksmisji „na bruk” nie można prowadzić wobec:

- kobiet w ciąży,
- osób nieletnich,
- osób niepełnosprawnych,
- osób ubezwłasnowolnionych (częściowo lub całkowicie),
- osób sprawujących opiekę na małoletnim, osobą niepełnosprawną lub ubezwłasnowolnioną i wspólnie z nim zamieszkałej,
- osób obłożnie chorych, emerytów lub rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osób bezrobotnych.

Wobec wskazanych wyżej grup 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.

Jednak od tej zasady są wyjątki, w których możliwa jest tzw. eksmisja na bruk. Do tych wyjątków zaliczamy sytuacje, gdy pozew o eksmisję dotyczy osób stosujących przemoc w rodzinie albo osób rażąco lub uporczywie wykraczających przeciwko porządkowi domowemu, albo takich, które przez niewłaściwe zachowanie czynią uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Kolejny przypadek dotyczy sytuacji, w której lokal został przez eksmitowanego zajęty bez tytułu prawnego.

**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.

## **WYJĄTKI WPROWADZONE WOBEC UCHODźCÓW SPECUSTAWĄ**

W tym miejscu należy wspomnieć także o szczególnych zasadach jakie w zakresie eksmisji stosuje się wobec uchodźców z Ukrainy. Istnieją bowiem sytuacje, w których przyznana im ochrona prawna przed eksmisją będzie różnić się od tej, która na podstawie przepisów przysługuje Polakom. 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 sytuację można zakwalifikować jako spełniającą przesłanki umowy użyczenia.

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 zachowań przewidzianych tą ustawą. Konsekwencją jest zatem to, że 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 z ustawy, istnieje także możliwość eksmitowania go bez obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego niezależnie od obowiązującego okresu ochronnego.

Niezmiennie jednak w takim przypadku w celu dokonania eksmisji nadal konieczne jest wydanie przez sąd wyroku eksmisyjnego. W toku postępowania egzekucyjnego komornik może usunąć takiego lokatora do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

## **UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO, A JEJ ZAWIERANIE PRZEZ OBYWATELI UKRAINY (ART. 69 SPECUSTAWY)**

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.

Co więcej, zawarcie 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.

Zasady zawarcia umowy najmu okazjonalnego 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 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.

## **EKSMISJA Z POWODU STOSOWANIA PRZEMOCY W RODZINIE**

Szczególnym rodzajem eksmisji jest eksmisja stosowana w przypadku wystąpienia przemocy w rodzinie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli osoba (wspólnie zajmująca mieszkanie) swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy domowej powoduje, że wspólne zamieszkiwanie staje się szczególnie uciążliwe, osoba będąca ofiarą tej przemocy może żądać, aby sąd zobowiązał oprawcę do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia lub zakazał zbliżania się do mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia. Co więcej, w postępowaniu sądowym można także wnioskować o wydanie zakazu wstępu i przebywania na terenie szkoły, placówki oświatowej, opiekuńczej lub artystycznej, lub obiektu sportowego, do których uczęszcza osoba, wobec której stosowano przemoc. Zakaz może dotyczyć także miejsca pracy lub innego miejsca, w którym zwykle lub regularnie przebywa ofiara przemocy. O wydanym przez sąd postanowieniu można zawiadomić dyrektora szkoły, placówki oświatowej, opiekuńczej lub artystycznej, osobę zarządzającą obiektem sportowym do której uczęszcza ofiara przemocy lub pracodawcę takiej osoby.

Przemocą domową według obowiązujących przepisów określa się jednorazowe albo powtarzające się umyślne działanie lub zaniechanie, które wykorzystuje przewagę fizyczną, psychiczną lub ekonomiczną, a ponadto narusza prawa lub dobra osobiste osoby doznającej przemocy domowej. Przykładowo za przemoc domową uznaje się zachowanie, które:

1. naraża daną osobę na niebezpieczeństwo utraty życia, zdrowia lub mienia,
2. narusza godność, nietykalność cielesną lub wolność (w tym seksualną) tej osoby,
3. powoduje szkody na zdrowiu fizycznym lub psychicznym ofiary, wywołując u tej osoby cierpienie lub krzywdę,
4. ogranicza lub pozbawia osobę doznającą przemocy dostępu do środków finansowych, lub możliwości podjęcia pracy, lub uzyskania samodzielności finansowej,
5. w sposób istotny narusza prywatność tej osoby lub wzbudza u niej poczucie zagrożenia, poniżenia lub udręczenia, w tym działanie, które jest podejmowane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Kto może wystąpić z wnioskiem o zobowiązanie osoby stosującej przemoc do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia lub zakazanie zbliżania się do mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia? Otóż, taki wniosek może złożyć wyłącznie osoba, wobec której ktoś dopuścił się zachowań wskazanych powyżej, a zatem osoba bezpośrednio dotknięta przemocą domową.

Wniosek o zobowiązanie osoby stosującej przemoc w rodzinie do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania może być złożony na urzędowym formularzu, jednak nie ma takiej konieczności. Wniosek może zawierać wskazanie numeru telefonu lub adresu poczty elektronicznej wnioskodawcy. Wzór wniosku określa Minister Sprawiedliwości. Formularz jest dostępny na stronie:

<https://t.ly/i2uhr>

Na podstawie obowiązujących przepisów wniosek skierowany do sądu może obejmować:

1. wniosek o zobowiązanie osoby stosującej przemoc w rodzinie do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia lub o wydanie zakazu zbliżania się do wspólnie zajmowanego mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia,
2. wniosek o orzeczenie zakazu zbliżania się do osoby dotkniętej przemocą w rodzinie,
3. wniosek o orzeczenie zakazu kontaktowania się z osobą dotkniętą przemocą w rodzinie,
4. wniosek o orzeczenie zakazu wstępu na teren szkoły, placówki oświatowej, opiekuńczej lub artystycznej, lub obiektu sportowego, do których uczęszcza osoba dotknięta przemocą w rodzinie, miejsca pracy lub innego miejsca, w którym zwykle lub regularnie przebywa osoba dotknięta przemocą w rodzinie, i przebywania na tym terenie.

Do wniosku załączamy odpisy, natomiast jeśli wnioskodawca tego nie uczyni, to sąd sporządzi i doręczy ich odpisy.

Odpisy wniosku sąd doręczy wskazanemu we wniosku sprawcy przemocy domowej, ale także prokuratorowi, który zostanie zawiadomiony o terminach rozprawy. Ustawodawca uznał, że udział prokuratora w tego typu postępowaniach jest wskazany z uwagi na fakt, iż są to sprawy o szczególnym znaczeniu. Rolą prokuratora ma być nie tylko składanie niezbędnych wniosków czy pism w toku postępowania, a także ewentualne podejmowanie innych działań np. wszczynanie postępowań karnych na podstawie informacji uzyskanych podczas toczącej się sprawy.

Ważne jest, że tego typu postępowania powinny zakończyć się w dość krótkim czasie, właśnie ze względu na ich szczególny charakter. Zgodnie z przepisami sąd powinien orzec o opuszczeniu wspólnego mieszkania przez sprawcę przemocy w terminie jednego miesiąca od dnia wniesienia wniosku. Dla sądu priorytetem powinno bowiem być natychmiastowe odseparowanie sprawcy przemocy od pozostałych osób dotkniętych przemocą.

Po wpłynięciu wniosku do sądu zostanie wyznaczony termin rozprawy, bowiem przeprowadzenie rozprawy w sprawach tego typu jest obowiązkowe. Przed wydaniem orzeczenia sąd zbada przede wszystkim czy faktycznie w danym domu wystąpiła przemoc oraz, czy wystąpienie tej przemocy powoduje, że dalsze wspólne zamieszkiwanie pod tym samym dachem będzie szczególnie uciążliwe.

W przypadku, gdy w sprawie sąd stwierdzi wystąpienie przesłanek, o których mowa powyżej, wniosek zostanie uwzględniony. Od sierpnia 2023 w postanowieniu można orzec także o zakazie wstępu na teren szkoły, placówki oświatowej, opiekuńczej lub artystycznej, lub obiektu sportowego, do których uczęszcza osoba dotknięta przemocą w rodzinie (co w szczególności ma na celu ochronę małoletnich), ale także o zakazie wstępu do miejsca pracy lub innego miejsca, w którym zwykle lub przebywa osoba dotknięta przemocą. Wówczas konieczne będzie zawiadomienie o treści orzeczenia dyrektora w/w placówki lub pracodawcę.

W wydanym przez sąd postanowieniu zostanie wskazany obszar, który osoba stosująca przemoc w rodzinie ma opuścić i na którym nie może przebywać. Alternatywnie sąd może wskazać także odległość od wspólnie zajmowanego dotąd lokalu, którą osoba stosująca przemoc w rodzinie jest obowiązana zachować. W sytuacji, gdy wniosek złożony przez ofiarę przemocy zostanie uwzględniony, sąd w postanowieniu wskaże odległość (metrach), na którą osoba dopuszczająca się przemocy w rodzinie nie może zbliżyć się do osoby pokrzywdzonej. Do wykonania orzeczonego obowiązku opuszczenia lokalu przez sprawcę stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika (tj. przepisy o eksmisji).

## Bibliografia:

- *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18),*
- *Ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz.U.2024.167 t.j. z dnia 2024.02.09),*
- *Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz.U.2021.1249 t.j. z dnia 2021.07.09),*
- *Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2023.1550 t.j.)*

Broszura sfinansowana w ramach zadania: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej wraz z mediacją i realizacją edukacji prawnej w dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce w 2024 roku”



